BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

YAYLA AGRO GIDA
SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ
(ANKARA)

MAKİNE EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR TARİHİ: 30.12.2021
RAPOR NO: OZL-2021-150

YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	**:**	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (ANKARA)
Talep ve Ekspertiz Tarihi	**:**	29.12.2021
Değerleme Konusu	**:**	Yayla Agro Ankara tesis makine-teçhizatlarının güncel ekspertiz değerinin tespiti
Değerleme Tarihi	**:**	29.12.2021
Dayanak Sözleşme Tarihi	**:**	24.11.2021
Rapor tarihi ve Rapor No	**:**	30.12.2021 / OZL-2021-150
Değerleme Uzmanı	**:**	Gökay DAĞLI Makine Yüksek Mühendisi (SPK Lisans No: 406096 MMO No: 77343)
Kontrol eden	**:**	Olcay USTA Makine Mühendisi (SPK Lisans No: 407179, MMO No: 94295)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**:**	Murat AKTAŞ İnşaat Mühendisi (SPK Lisans No: 405464)
Raporun Kapsamı	**:**	Bu rapor, Saray Mah. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:327, Kahramankazan/ANKARA adresinde bulunan makine-teçhizatların güncel ekspertiz değerinin tespiti. "Adil Piyasa Değeri" nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Toplam Değer	**:**	Ekspertize konu makine-teçhizatların "Adil Piyasa Değeri" nin; **44.000.000,00.-TL** **(KIRKDÖRTMİLYON TÜRKLİRASI)** olacağı kanaatine varılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ
1–1 Rapor Tarihi ve Numarası
1–2 Rapor Türü / Amacı
1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
1–5 Dayanak Sözleşme Tarafları veya Diğer Belge
1-6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI
2–1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi
2–2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar
2–3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilemeyen Dokümanlar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TESİS/ FABRİKAYA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
3–1 Makinelerin Bulunduğu Fabrikanın Yeri, Konumu ve Tanımı
3–2 Makinelerin Mülkiyet Bilgileri

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER
4–1 Makinelerin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Özellikleri
4–2 Değerlemede Baz Alınan özellikler
4–3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler
4–3–1 Olumlu Faktörler
4–3–2 Olumsuz Faktörler
4–4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, teknolojik demode olma özelliğine, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler ve Tespitler
4–5 Makinelerin Değer tespit analizi;
4–5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri:
4–5.2 Analize ilişkin Genel açıklama

BÖLÜM 5 SONUÇ
5–1 Sonuç Açıklamaları
5–2 Değerleme Prosesi
5–3 Makine kimlik Bilgileri ve Değer Takdiri;

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası:

Bu rapor, Yayla Agro firmasının talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2021 tarihinde, OZL-2021-150 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü ve Amacı

Bu rapor Yayla Agro firmasına ait Saray Mah. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:327 Kahramankazan/ANKARA adresinde bulunan tesis makine-teçhizatlarının "Adil Piyasa Değeri"nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu değerleme raporu; mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Makine Mühendisi Gökay DAĞLI tarafından hazırlanmıştır. Rapor Makine Mühendisi Olcay USTA tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat AKTAŞ tarafından onaylanmıştır.

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporunu şirketimizin değerleme uzmanı ve denetmenleri tarafından 24.12.2021 tarihinde hazırlanmaya başlanmıştır. Değerleme sürecinde varlıkların bulunduğu gayrimenkulün mahallinde incelemeler, ofis çalışması ve firma yetkilileri ile belge alışverişi yapılmıştır.

Devam Eden Kullanım İçin Pazar Değeri;

Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

a) Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları,

b) Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda,

c) Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

d) Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

e) Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı, varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Adil Piyasa Değeri" ve/veya "Makul Değer" ve/veya "Pazar Değeri" denir.

1-5 Dayanak Sözleşme ve Diğer Belge

Bu değerleme raporu YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu, şirketimiz ile firma arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2–1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.;

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., 29.09.2017 tarih ve 62301 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 410.000.-TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur ve 2020 yılı içerisinde ödenmiş sermayesini 1.000.000- TL' ye yükseltmiştir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı SPK 22.03.2018 tarih ve 14/417 sayılı kurul kararı ile alınmıştır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 26.07.2018 tarihli kurul kararı ile BDDK Lisansı almıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Cevizlidere Mah. 1243. Sok. No:19 Kat:4, Palmiye İş Merkezi Çankaya -ANKARA adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2–2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar

a. Değerleme bizzat yerinde görülerek, teknik personelle konuşularak ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.

b. Ekspertiz çalışması, konu tesisin bulunduğu adreste, (servis ve makine üretici firma desteği olmadan) yapılmış olup ekspertizin dışarıdan gözlem ile yapıldığı kısmi incelemesine dayalıdır. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerleme "makinelerin herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu" kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.

c. Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon, bakım vb. durumları bilinememektedir. Yetkili servis veya üretici firma desteği olmadan ekspertiz işleminin yapılması sebebiyle iş bu raporda birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği; yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır. Tarafımızla paylaşılmamış olan evrakların ve/veya bilgilerin bu yapmış olduğumuz yorumları değiştirebilecek özellikte olmasına dair herhangi bir taahhüdümüz söz konusu değildir.

d. Ekspertize konu makine ve teçhizatın üzerinde raporda belirtilenler hariç herhangi bir yasal problemin (mülkiyet problemi, takyidat, ipotek, rehin vs) bulunmadığı, iş bu rapora da firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.

e. Rapor konusu makine ve teçhizatı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

f. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

g. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

ğ. Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

h. Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

ı. Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygundur.

i. Kullanılan veriler güvenilir, adil ve makul 'dur.

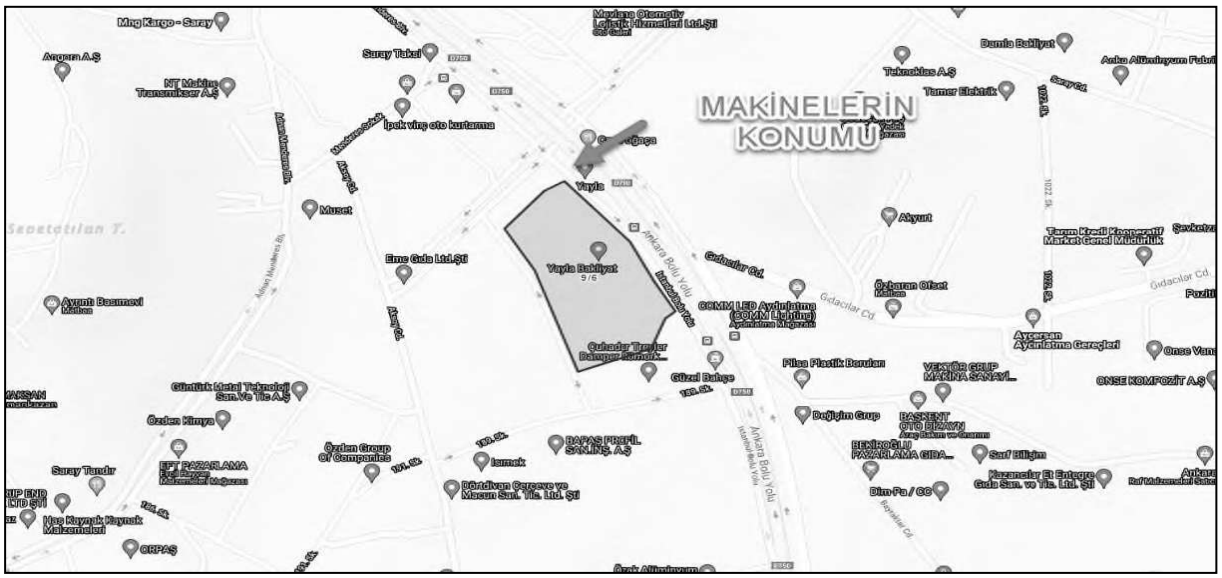
2–3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilen Dokümanlar

Tarafımıza kapasite raporu ve mizan gönderilmiştir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU YAPILAR, MAKİNELER VE SEKTÖRÜ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3–1 Makinelerin Bulunduğu Tesisin Yeri, Konumu ve Tanımı

Ekspertize konu Yayla Agro firması Ankara tesisleri, Saray Mah. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:327 Kahramankazan/ANKARA adresinde yer almaktadır. Makinelerin yer aldığı tesis Ankara-Bolu Yolu üzerinde bulunmakta olup, ulaşım olanakları gayet iyi durumdadır. Coğrafi konum olarak 40.0484, 32.6345 koordinatlarında yer almaktadır.
Tesise ait kroki aşağıda yer almaktadır.





3–2 Makine Mülkiyet Bilgileri

Değerleme konusu makinelerin bulundukları adreste gerekli incelemeler yapılmış olup, makinelerin mülkiyetinin YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ firmasına ait olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4–1 Makinenin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Genel Özellikleri

Makineler entegre tesis makineleri olup, aktif çalışır vaziyette incelenmiştir.

4–2 Değerlemede Baz Alınan Veriler

Makinelerin değerlemesinde baz olarak alınan unsurlar;

- Yaşı, kapasitesi, malzeme kalitesi, dayanıklılık, menşei, faal olup olmadığı ve çalışmadığı süre,
- Teknik özellikleri, piyasadaki yer edinip edinmediği, birincil ve ikincil el değeri,
- Marka, model ve tipi, ikinci el durumunda talep durumu, muadili makinelere göre üstünlük ve zayıflık durumları,
- Teknolojik olarak verimlilikleri ve yedek parça bulunabilirliğidir.

4–3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler

4–3–1 Olumlu Faktörler

- Makinelerin aktif ve çalışıyor vaziyette olmaları.
- Tesis bütünlüğü içerisinde hat makinelerinin çoğunlukta olması.

4–3–2 Olumsuz Faktörler

- Döviz kurunun dalgalanması ile piyasaların dalgalanması, makine sektörünü olumsuz etkilemektedir.

4-4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, demode hızına, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler

Ekspertizi yapılan makinelerin;

a) Başka sektörlerde kullanılması mümkün değildir.

b) Taşınabilirliği zordur,

c) Orijinal makinelerdir.

4-5 Makinelerin Değer tespit analizi

4–5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve yöntemlerin seçilme nedenleri

a. Adil Piyasa değeri; Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda; Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları, Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda, Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu, Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı, Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere denir. İş bu rapor ile tespit edilen değer adil piyasa değeridir.

b. Maliyet Yaklaşımı; Maliyet Oluşumları Yaklaşımında var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya modern tekniklerle üretilmiş bir benzerinin yeniden temin edilme maliyeti değerleme çalışması için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine–ekipmanın güncel uzman incelemesi değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli, kalan ekonomik ömür, fiziki ve fonksiyonel yıpranma, teknolojik gelişmeden kaynaklanan demodelik gibi hususlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır.

c. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır. Ancak her zaman benzer makine ve ekipmanların satış fiyatlarının Pazar bilgiler dâhilinde temin edilmesi mümkün olamayabilir.

ç. Iskonto edilmiş Maliyet hesabı yöntemi; Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı kabul edilir. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca dikkate alınmalıdır. Genel bir kural olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Bu yaklaşımda değerlemesi yapılan varlığın yarattığı faaliyet gelir verileri dikkate alınarak değer tespiti yapılır. Varlığın her yıl için üreteceği potansiyel net gelirin ve faydalı ömrü sonundaki satış değerinin güncel koşullara göre oluşan kapitalizasyon oranına bölünerek değere ilişkin kanaate varılır. Bir başka değişle varlığın değeri ile getirisi arasında bir süre korelasyonu kurulur. Bu süre varlığın niteliği, kullanım şartları, kondisyonu ve piyasada bu varlığın aranıp aranmadığına göre Değerleme Uzmanınca belirlenir.

BÖLÜM 5 SONUÇ

YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (ANKARA)

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
1	253-00001	TREYLER TARTMA KANTARI	1		15			100.000,00	100.000,00 ₺
2	253-00002	AIRFEL MCENERGY SE 070.2 ST R134A SOĞUTMA GRUBU	1	AIRFEL	10			275.000,00	275.000,00 ₺
3	253-00003	300 LT.HAVA KOMPRESÖRÜ	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
4	253-00004	KROM NİKEL ELEK	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
5	253-00005	SANTRİFÜJ POMPA ISITMA TESİSATI	1		10			9.000,00	9.000,00 ₺
6	253-00006	BAKLİYAT DOLUM ETİKETLEME MAKİNASI	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
7	253-00007	KONVEYÖR 3220 * 500 MM	1		10			9.000,00	9.000,00 ₺
8	253-00008	HAVA TANKI	1		40			10.000,00	10.000,00 ₺
9	253-00009	GÜÇ KAYNAĞI 30 KWA İMELSAN	1	İMELSAN	10			7.500,00	7.500,00 ₺
10	253-00010	MAKİNA KONVEYÖRÜ	1		10			95.000,00	95.000,00 ₺
11	253-00011	M1406 HAVA KOM.PRESÖRÜ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
12	253-00012	SİAT GTR3/500 TELESKOPİK KONVEYÖR	6		10			5.000,00	30.000,00 ₺
13	253-00013	DEPO RAF SİSTEMİ EKLENTİ	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
14	253-00014	COSMİC 111LP AKARYAKIT POMPASI VE EKİPMANLARI	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
15	253-00015	VMS/360 KUTU KAPATMA MAKİNASI (125*80 mm Kalıplı)	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
16	253-00016	KONVER BANT	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
17	253-00017	PAKET PAKETLEME MAKİNASI	1		10			300.000,00	300.000,00 ₺
18	253-00018	GOLD ULTRA MAKİNE	1		10			275.000,00	275.000,00 ₺
19	253-00019	PAKETLEME MAKİNASI	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
20	253-00020	İLAÇLAMA ODASI	1		10			210.000,00	210.000,00 ₺
21	253-00021	KANAL TİPİ FAN (ERM 22 EX)	2		15			2.500,00	5.000,00 ₺
22	253-00022	KANAL TİPİ FAN (ERM 25 EX)	6		15			3.500,00	21.000,00 ₺
23	253-00023	AT PANOSU	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
24	253-00024	SMARTDATE-3C-LH BARKOD MAKİNASI	1	SMARTDATE	10			40.000,00	40.000,00 ₺
25	253-00025	PACKTECH YAN KAYIŞLI KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	1	PACKTECH	10			5.000,00	5.000,00 ₺
26	253-00026	İLAÇLAMA DEPOSU HAVALANDIRMA KANALI	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
27	253-00027	RENK AYIRICI MAKİNASI	1		10			525.000,00	525.000,00 ₺
28	253-00028	BAKLİYAT PAKETLEME MAK. VE AKSESUARLARI	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
29	253-00029	PA91 TEMİZ HAVA SOLUNUM SETİ	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
30	253-00030	RENK AYIRICI MAKİNASI	1		10			150.000,00	150.000,00 ₺
31	253-00031	MOTORLU PRİNÇ ELEĞİ	2		10			8.000,00	16.000,00 ₺
32	253-00032	VİBRATÖRLÜ PRİNÇ ELEĞİ	2		10			20.000,00	40.000,00 ₺
33	253-00033	ÇUVAL DİKİŞ MAKİNASI	2		10			15.000,00	30.000,00 ₺
34	253-00034	DİKEY TES. ÇELTİK KABUĞU SOYUCU	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
35	253-00035	KOVALI ELEVATÖR	3		10			4.500,00	13.500,00 ₺
36	253-00036	KOVALI ELEVATÖR	3		10			4.500,00	13.500,00 ₺
37	253-00037	ÇELTİK KAB.KIRICI MOTOR,ASPR,HAVA KİLİDİ 1AD.	1		10			9.000,00	9.000,00 ₺
38	253-00038	PİRİNÇ PARLATICI	2		10			15.000,00	30.000,00 ₺
39	253-00039	ZAYIF TANE AYIRICI	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
40	253-00040	MOTORLU ÇÖP ELEĞİ	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
41	253-00041	ÇELTİK KABUĞU PRESLEYİCİ	2		10			12.500,00	25.000,00 ₺
42	253-00042	ÇELTİK KAB. KIRICI MAK.	2		10			3.000,00	6.000,00 ₺
43	253-00043	RANDIMAN MAKİNASI	5		10			5.000,00	25.000,00 ₺
44	253-00044	ASPRATÖR	5		15			1.500,00	7.500,00 ₺
45	253-00045	BİLET TAŞIMA KONVEYÖRÜ	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
46	253-00046	VAKUM POMPASI	1		10			1.750,00	1.750,00 ₺
47	253-00047	MOTORLU DALGIÇ POMPA	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
48	253-00048	PAKETLEME MAKİNESİ ÇEKİCİ BANT SİSTEMİ	1		10			2.750,00	2.750,00 ₺
49	253-00049	MODUL RAF SİSTEMİ	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
50	253-00050	TRANJER TESTERE TEZGAHI 10HP ERSOY	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
51	253-00051	MATKAP TEZGAHI 32MM YARAR	1		10			3.500,00	3.500,00 ₺
52	253-00052	YAĞLAMA TAMBURU	1		15			4.250,00	4.250,00 ₺
53	253-00053	SA1-1 SERİ STAND.SÜRE 6 KVA GÜÇ KAYNAĞI	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
54	253-00054	YAĞLAMA TAMBURU	1		15			4.250,00	4.250,00 ₺
55	253-00055	PASLANMAZ BACA	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
56	253-00056	SIAT SK2 OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAK	1	SIAT	10			15.000,00	15.000,00 ₺
57	253-00057	6 METRE U TİPİ YAĞLAMA HELEZONU	1		15			22.500,00	22.500,00 ₺
58	253-00058	ÇUVALLAMA MAKİNASI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
59	253-00059	PAKETLEME MAKİNASI AKSAN VE PARÇALARI	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
60	253-00060	OVAL YAKA (MARTİNİ)	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
61	253-00061	SMARTDATE/3I(THERMAL TRANSFER PRİNTER	1	SMARTDATE	15			12.500,00	12.500,00 ₺
62	253-00062	SIAT SK OTOMATİK KOLİ BANT.MAK.(SN.53138)	1	SIAT	15			9.000,00	9.000,00 ₺
63	253-00063	SIAT SK OTOMATİK KOLİ BANT.MAK.(SN.53129)	1	SIAT	15			9.000,00	9.000,00 ₺
64	253-00064	GOLD ULTRA VOLUMETRİK MAKİNE	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
65	253-00065	3500*500MM DÜZ T AÇILI KONVEYÖR	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
66	253-00066	ELEKTRİK MOTORLU HELEZONLU GÖTÜRÜCÜ (8MT)	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
67	253-00067	REDİKTÖR MOTORLU BANTLI GÖTÜRÜCÜ (10MT)	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
68	253-00068	SIAT GTR3/500 TELESKOPİK KONVEYÖR	1	SIAT	15			5.000,00	5.000,00 ₺
69	253-00069	5000X600MM SAC GÖVDELİ KONVEYÖR	1		15			8.000,00	8.000,00 ₺
70	253-00070	GOLD STAR VOLÜMETRİK PAKETLEME MAK.	1		15			325.000,00	325.000,00 ₺
71	253-00071	VIDEOJET 1210 STANDARD 2	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
72	253-00072	FABRİKA İÇİNE KURULAN AĞIR YÜK RAFI(TEMESİST)	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
73	253-00073	KIRIK TRİYÖRÜ	4		15			5.000,00	20.000,00 ₺
74	253-00074	PLASTER ELEK	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
75	253-00075	ELEVATÖR	4		15			5.000,00	20.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
76	253-00076	BUNKER	2		15			2.000,00	4.000,00 ₺
77	253-00077	PLASTİK ELEKTRİK SEHPASI	1		15			1.000,00	1.000,00 ₺
78	253-00078	YAĞLAMA TAMBURU	1		15			2.500,00	2.500,00 ₺
79	253-00079	ÜRÜN AKIŞ BORULARI VE EK PARÇALARI	1		15			2.250,00	2.250,00 ₺
80	253-00080	HASIRBANT VE PARÇALARI	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
81	253-00081	SORTEX RENK AYRICI EKİPML(GM320CCD COLOR SORTER)	1		15			575.000,00	575.000,00 ₺
82	253-00082	PAKETLEME BESLEME ELEME BÖLÜMÜNE AİT MALZ.	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
83	253-00083	SORTEX RENK AYIRICI	1		15			575.000,00	575.000,00 ₺
84	253-00084	AYIKLAMA MAKİNASI AKSAMI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
85	253-00085	PİRİNÇ KABUĞU AYIRMA MAK.AKSAMI	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
86	253-00086	60 CM.12MT.REDK.BANTLI GÖTÜRÜCÜ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
87	253-00087	ÇUVAL TAŞIMA BANDI	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
88	253-00088	KURU BAKLAGİLLERİN TEMİZLENMESİNE MAHSUS MAKİNA	1		15			16.000,00	16.000,00 ₺
89	253-00089	MIG 500 5M+MB 500 GAZ ALTI KAYNAK MAK.	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
90	253-00090	KAROT MAKİNASI VE STANDI	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
91	253-00091	DKJ.GAC2100AGIGAC2100(ANALİZ MAK.)	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
92	253-00092	METAL DEDEKTÖR BANT KONVENYÖNLÜ	1		10			175.000,00	175.000,00 ₺
93	253-00093	METAL DEDEKTÖR BANT KONVENYÖNLÜ	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
94	253-00094	PAKETLEME MAKİNE HUNİSİ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
95	253-00095	SİLO	1		15			200.000,00	200.000,00 ₺
96	253-00096	FAN SİSTEMİ KURULUMU	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
97	253-00097	YANGIN HİDRANTI 100 MM YERÜSTÜ	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
98	253-00098	YANGIN ALGILAMA SİSTEMİ	1		8			25.000,00	25.000,00 ₺
99	253-00099	İLAÇ ODASI ALARM SİSTEMİ	1		8			5.000,00	5.000,00 ₺
100	253-00100	TARİH YAZMA MAKİNASI	1		15			45.000,00	45.000,00 ₺
101	253-00101	KONVEYÖR BANT KONTSRİSYON GİYDİRME	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
102	253-00102	KONVEYÖR BANT	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
103	253-00103	MONORAY VİNÇ 5 TON	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
104	253-00104	SARSAK DOLUM MAKİNESİ	3		15			2.500,00	7.500,00 ₺
105	253-00105	48V 500AH MUTLU MARKA AKÜ	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
106	253-00106	48V 660AH MUTLU MARKA AKÜ	1		5			12.500,00	12.500,00 ₺
107	253-00107	PAKETLEME MAK.CİHAZI(SD CONVERTER)	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
108	253-00108	PAKETLEME MAK.YAKA APARATI	1		15			2.500,00	2.500,00 ₺
109	253-00109	PLASTER PİRİNÇ ELEĞİ	1		15			35.000,00	35.000,00 ₺
110	253-00110	SVE 2510 AR BOSCH 1108 N VOLUMETRİK PAKET. MAK.	1		10			575.000,00	575.000,00 ₺
111	253-00111	SVE 2510 QR BOSCH 1108 N VOLUMETRİK PAKET. MAK.	1		10			575.000,00	575.000,00 ₺
112	253-00112	AĞIR YÜK SİSTEMİ DEPO RAFI	1		10			100.000,00	100.000,00 ₺
113	253-00113	ELEKTRİK TRAFOSU	1		10			160.000,00	160.000,00 ₺
114	253-00114	RİCETER F506 RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI	1	RİCETER	5			2.500,00	2.500,00 ₺
115	253-00115	PM-410 RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI	1		5			2.500,00	2.500,00 ₺
116	253-00116	SARSAK ELEK	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
117	253-00117	48 V 480 AH (LİNDE E16 FORKLİFT) AKÜ	1		5			45.000,00	45.000,00 ₺
118	253-00118	SARSAK	1		5			9.000,00	9.000,00 ₺
119	253-00119	LİNDE E16C-386 ELEK.FORKLİFT (Ş.NO:H2X386C09306)	1	LİNDE	4			275.000,00	275.000,00 ₺
120	253-00120	TEKLİ SARMA ŞEKER MAKİNASI PANOSU	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
121	253-00121	AKÜLÜ TRANSPALET T20SP-131	1		4			30.000,00	30.000,00 ₺
122	253-00122	48V 500AH TRAK.AKÜ (FORKLİFT.)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
123	253-00123	48V 625AH TRAK.AKÜ (FORKLİFT.)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
124	253-00124	ELEKTRIKLI FORKLIFT E16C-386(H2X386DO1458)	1		4			250.000,00	250.000,00 ₺
125	253-00125	48V 700 AH TRAK.AKÜ (FORKLİFT)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
126	253-00126	STILL REACH TRUCK 8300MM FORKLİFT	1	STILL	4			425.000,00	425.000,00 ₺
127	253-00127	DF+53 MM PRINTER UK &INT SR:13146127TZH	1		4			12.500,00	12.500,00 ₺
128	253-00128	DF+53 MM PRINTER UK &INT SR:13027104-09TZH 2 ADET	1		4			25.000,00	25.000,00 ₺
129	253-00129	HDF+53MM PRINT DATAFLEX 11334117TZH THERMAL	1		4			1.500,00	1.500,00 ₺
130	253-00130	RİCETER F 512 RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI	1	RICETER	5			4.500,00	4.500,00 ₺
131	253-00131	SIAT SK2 OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAK.	2	SIAT	10			17.500,00	35.000,00 ₺
132	253-00132	HELEZON GÖTÜRÜCÜ 22CM ÇAP.12 MT ELEKTRİKLİ	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
133	253-00134	10 TONLUK SEYYAR RAMPA	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
134	253-00135	48V 500AH ROCKET.AKÜ	1		5			12.500,00	12.500,00 ₺
135	253-00136	20 TONLUK PASLANMAZ ÇELİK DEPO	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
136	253-00137	PACKTECH MASA ÜSTÜ VAKUM MAKİNA	1	PACKTECH	10			2.500,00	2.500,00 ₺
137	253-00138	ELEKTRİKLİ FORKLİFT E20PL-386	3		4			250.000,00	750.000,00 ₺
138	253-00139	PAKETLEME MAKİNASI YAKASI	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
139	253-00140	SARSAK	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
140	253-00141	SMARTDATE X40 INTERMITTENT53MM TARİH BASMA MAK.	1	SMARTDATE	10			17.500,00	17.500,00 ₺
141	253-00142	SMARTDATE X40 INTERMITTENT53MM TARİH BASMA MAK.	1	SMARTDATE	10			17.500,00	17.500,00 ₺
142	253-00143	SMARTDATE X40 INTERMITTENT53MM TARİH BASMA MAK.	1	SMARTDATE	10			17.500,00	17.500,00 ₺
143	253-00144	1000 LT GENLEŞME TANKI	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
144	253-00145	VİDEOJET DATAFLEX TTO-CONT.YAZICI VE EKİPMANLARI	1		4			50.000,00	50.000,00 ₺
145	253-00146	KLASİK DEĞİRMEN 80.LİK 5,5 KW 900 DEVİR	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
146	253-00147	ELEKTRİKLİ FORKLİFT E25PL-387.	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
147	253-00148	SARSAK VE ELEK	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
148	253-00149	TRANSPALET AKÜLÜ T16-1152 (EKİPMANLARI DAHİL)	1		4			45.000,00	45.000,00 ₺
149	253-00150	ÇİM MAKİNASI(GALAXS-ŞANZUMANLI)	1		4			7.500,00	7.500,00 ₺
150	253-00151	DOĞALGAZ SAYACI (G-65 RORTARY)	1		14			5.500,00	5.500,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
151	253-00152	DOĞALGAZ SAYACI (G-25 DİYAFRAMLI)	1		14			2.500,00	2.500,00 ₺
152	253-00153	STREÇ FİLM 17.MİC POWER MAKİNA	1		8			7.500,00	7.500,00 ₺
153	253-00154	RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI(RİCETER F 506) 2 ADET	1		5			8.000,00	8.000,00 ₺
154	253-00155	BARKOD YAZICI(ZT410 PRINTER 203 DPI)	1		4			2.000,00	2.000,00 ₺
155	253-00156	BARKOD YAZICI (ZM400 ZEBRA)	1		4			2.000,00	2.000,00 ₺
156	253-00157	BANT KONVEYÖR (HAREKETLİ DÖKÜŞ AĞIZLI)	1		10			250.000,00	250.000,00 ₺
157	253-00158	ZİNCİRLİ KONVEYÖR	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
158	253-00159	VALF (ELEKTRİK KONTROLLÜ)	1		5			2.500,00	2.500,00 ₺
159	253-00160	TOZ TOPLAMA SİSTEMİ	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
160	253-00161	AKÜ 48V 625 AH FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			17.500,00	17.500,00 ₺
161	253-00162	NEM TAYİN CİHAZI (KERDNB 60 GR)	1		5			4.500,00	4.500,00 ₺
162	253-00163	AKÜ 24V 155AH FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
163	253-00164	AKÜ 24V 375AH FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
164	253-00165	AKÜ 48V 775AH FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
165	253-00166	HAVALANDIRMA MOTORU	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
166	253-00167	AKÜ 24V 195AH FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			2.000,00	2.000,00 ₺
167	253-00168	PLASTER PİRİNÇ ELEĞİ	1		15			60.000,00	60.000,00 ₺
168	253-00169	BEYAZLIK ÖLÇER(PRİNÇ)	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
169	253-00170	BUHLER YJTW7 SORTEX OPTİK AYARLAMA MAKİNESİ	1		15			675.000,00	675.000,00 ₺
170	253-00171	ÇAPA MAKİNESİ	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
171	253-00172	AKÜ 48V 500 AH MUTLU	1		5			12.500,00	12.500,00 ₺
172	253-00173	BUHLER YJTW7 SORTEX OPTİK AYIKLAMA MAKİNESİ	2		15			675.000,00	1.350.000,00 ₺
173	253-00174	PAKETLEME MAKİNESİ(OTURAN PAKET VOLUMETRİK)	1		15			375.000,00	375.000,00 ₺
174	253-00175	TARİH KODLAMA MAKİNESİ(405654 DATAFLEX 6320 53MM)	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
175	253-00176	10 KG PAKETLEME MAKİNASI PANOSU	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
176	253-00177	AKÜ(48 VOLT 500 AH FORKLİFT)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
177	253-00178	KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	2		10			7.500,00	15.000,00 ₺
178	253-00179	YARI OTOMATİK PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
179	253-00180	YARI OTOMATİK PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
180	253-00181	ELEKTRİKLİ FORKLİFT E20PL-386-02	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
181	253-00182	ELEKTRİKLİ FORKLİFT E16C-386-02	1		4			250.000,00	250.000,00 ₺
182	253-00183	YARI OTOMATİK PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI DC	1		10			3.500,00	3.500,00 ₺
183	253-00184	ELEVATÖR (6,5 M ÖZEL AYAKLI)	6		10			10.000,00	60.000,00 ₺
184	253-00185	YARI OTOMATİK TP-202 PLASTİK ÇEMBERLEME MAKİNASI	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
185	253-00186	YARI OTOMATİK PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI DC	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
186	253-00187	KIRIK PİRİNÇ TEST MAKİNASI (RANDIMAN)	1		15			4.500,00	4.500,00 ₺
187	253-00188	HAMTANE TRİYÖRÜ	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
188	253-00189	KOLİ BANTLAMA MAKİNASI(SIAT S8)	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
189	253-00190	KONVEYÖR (SIAT GTR 3/500 TELESKOPİK)	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
190	253-00191	İNVERTÖRLÜ TRİYÖR	4		15			15.000,00	60.000,00 ₺
191	253-00192	MENTEŞELİ YÜKLEME RAMPASI	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
192	253-00193	405655 DATAFLEX 6320 53MM TARİH BASMA MAKİNASI	1	DATAFLEX	10			15.000,00	15.000,00 ₺
193	253-00194	SİLO HIZ KESİCİ TAKIM	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
194	253-00195	34.5/0.4 KV 400 KVA AL TRAFO	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
195	253-00196	RADWAG AS 220 R2 220GR*0.1MG ANALİTİK	1	RADWAG	5			2.500,00	2.500,00 ₺
196	253-00197	HELEZON (31MT.-3CM)	1		15			17.500,00	17.500,00 ₺
197	253-00198	GÜÇ KAYNAĞI(İNFORMDSP FLEXIPOWER 10KVA KESİNTİSİZ)	1		5			3.500,00	3.500,00 ₺
198	253-00199	ŞEKER KURUTUCU	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
199	253-00200	ELEME MAKİNASI	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
200	253-00201	YÜKLEME BANDI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
201	253-00202	ELEME MAKİNASI (YÜKLEME KURULUM)	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
202	253-00203	ETİKET YAZICI (PAKETLEME BÖLÜMÜ)	1		5			2.500,00	2.500,00 ₺
203	253-00204	YÜK AYIRICI GİRİŞ HÜCRESİ	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
204	253-00205	YÜKSEK YATAKLAMALI ENDÜSTRİYEL KAPI(6980*5940 MM)	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
205	253-00206	48V 750A/H TRAKSİYONER AKÜ	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
206	253-00207	İNVERSY+22P 7 BAR EVO KOMPRESÖR	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
207	253-00208	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
208	253-00209	BANT MAKİNASI(2 ADET RULOLU AKARDİYON KONV.50*500)	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
209	253-00211	PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
210	253-00212	AKULU FORKLİFT (E20PL-386-02)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
211	253-00213	PAKETLEME MAKİNASI (RIVER-VOLUMETRİK SİS.CONT)	1		15			250.000,00	250.000,00 ₺
212	253-00214	OTOMATİK NUMUNE ALMA SONDASI	1		5			90.000,00	90.000,00 ₺
213	253-00215	NUMUNE BÖLÜCÜ (SAMPLE DİVİDER)	1		5			12.000,00	12.000,00 ₺
214	253-00216	ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN (HAMMER MİLL)	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
215	253-00217	PH-EC METRE	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
216	253-00218	OTOMATİK BÜRET DİJİTAL 25ML	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
217	253-00219	OTOMATİK BÜRET DİJİTAL 50ML	1		5			9.000,00	9.000,00 ₺
218	253-00220	VALSLİ LAB.DEĞİRMENİ(LABORATORY MİLL WİTH ROOLS)	1		5			17.500,00	17.500,00 ₺
219	253-00221	GLUTEN YIKAMA CİHAZI 6100	1		5			40.000,00	40.000,00 ₺
220	253-00222	GLUTEN İNDEX CİHAZI (GLUTEN INDEX CENTRIFUGE)	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
221	253-00223	KURU GLUTEN CİHAZI (DRY GLUTEN APPARATUS)	1		5			6.000,00	6.000,00 ₺
222	253-00224	AMILAZ ENZİMİ ÖLÇME CİHAZI 5100	1		5			65.000,00	65.000,00 ₺
223	253-00225	SEDİMANTASYON CİHAZI VE AKSESUARLARI	1		5			12.500,00	12.500,00 ₺
224	253-00226	ANALİTİK TERAZİ PRECISA XB 220 A SCS	1	PRECISA	5			10.000,00	10.000,00 ₺
225	253-00227	ANALİTİK TERAZİ PRECISA XT 620M	1	PRECISA	5			3.000,00	3.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
226	253-00228	BOY GÖZ DUŞU	1		5			3.000,00	3.000,00 ₺
227	253-00229	THERNOST BATH DIGITERN 100-27	1	THERNOST	5			10.000,00	10.000,00 ₺
228	253-00230	HASSAS TERAZİ PRECISA BJ 4100 D0,1 GR	1	PRECISA	5			7.500,00	7.500,00 ₺
229	253-00231	MUFFLE FURNACE N-8 L 1100 C	1		5			9.000,00	9.000,00 ₺
230	253-00232	MANUEL HEKTOLİTRE	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
231	253-00233	HUMAN POWER	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
232	253-00234	OVEN DIGITHEAT 50X40X40	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
233	253-00235	ELEK SALLAMA CİHAZI	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
234	253-00236	8 Lİ ISO ELEK TAKIMI	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
235	253-00237	BAKLİYAT ELEK TAKIMI	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
236	253-00238	SER148/6 SOLVENT EXTRACTOR 230V/50-60 HZ	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
237	253-00239	POLARIMETRE SOIF WZZ-2S	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
238	253-00240	HALOJENLİ NEM TAYİN CİHAZI	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
239	253-00241	NDA 701 DUMAS N ANALYZER 230V/50-60 Hz	1		5			275.000,00	275.000,00 ₺
240	253-00242	SEDİMANT DEĞİRMENİ DC-4380	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
241	253-00243	KIRMA DEĞİRMENİ DD-1601	1		5			18.000,00	18.000,00 ₺
242	253-00244	CORIAN TEZGAH 4 ADET+ 3 ADET EVYE	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
243	253-00245	ELEK KALİBRASYONU	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
244	253-00246	LABORATUVAR MALZEMELERİ	1		8			100.000,00	100.000,00 ₺
245	253-00247	ÇEKER OCAK	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
246	253-00248	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	1		4			16.000,00	16.000,00 ₺
247	253-00250	TRANSİYONER İNCİ AKÜ	1		4			10.000,00	10.000,00 ₺
248	253-00251	TRANSİYONER AKÜ	1		4			5.000,00	5.000,00 ₺
249	253-00252	MAKELSAN 6 KVA ONLINE UPS	1	MAKELSAN	10			3.000,00	3.000,00 ₺
250	253-00253	İNV+75P 10 BAR KOMPRESÖR	1		15			110.000,00	110.000,00 ₺
251	253-00254	MAKİTA DHP 481 RTJ AKÜLÜ MATKAP	1		5			2.000,00	2.000,00 ₺
252	253-00255	YÜRÜYÜŞ MOTORU	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
253	253-00256	KURUTMA ARKASI HAVUZ YAPIMI	3		15			7.500,00	22.500,00 ₺
254	253-00257	SK 404/10-1 HP 380 VOLT İMPO DALGIÇ POMPA	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
255	253-00258	TRANSİYONER AKÜ	2		4			22.500,00	45.000,00 ₺
256	253-00259	ELEKTRİKLİ FORKLİFT E25PL-387	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
257	253-00260	YATAY TAŞ MAKİNESİ	4		15			4.000,00	16.000,00 ₺
258	253-00261	DİKTAŞ MAKİNESİ	2		15			9.000,00	18.000,00 ₺
259	253-00263	RX 20-16 AKÜLÜ FORKLİFT 4920 MM	1		4			350.000,00	350.000,00 ₺
260	253-00264	RX 20-20 AKÜLÜ FORKLİFT 4765 MM	1		4			325.000,00	325.000,00 ₺
261	253-00265	YAĞ RADYATÖRÜ	2		25			2.000,00	4.000,00 ₺
262	253-00266	DİNAMİK KOMPANZASYON PANOSU	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
263	253-00267	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	1		4			12.500,00	12.500,00 ₺
264	253-00268	GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ (çatı sistem) -Elektrik tüketim ve üretim verileri incelenmiş olup, Üretimin %55 e yakınlık kısmının GES santrallerinden karşılandığı görülmekte olup, günümüz koşullarında elektrik faturalarının özellikle sanayi sektöründe iki kat fazla maliyet oluşturması, elektrik kesintileri ve kısıtlamaları da göz önünde bulundurularak avantaj teşkil etmesi sebebiyle değerlemede şerefiye verilmiştir.	1		10			10.500.000,00	10.500.000,00 ₺
265	253-00269	PAKETLEME MAKİNASI (RIVER-VOLUMETRİK SİS.CONT)	1		15			425.000,00	425.000,00 ₺
266	253-00271	BESTPACK YARI OTO.KOLİBANT.MAK.YAN KAYIŞLI	1	BESTPACK	10			20.000,00	20.000,00 ₺
267	253-00272	MAKARALI AKORDİYON KONV.50X500	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
268	253-00273	RULOLU AKORDİYON KONV.50X500	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
269	253-00274	OTURAN PAKET PAKETLEME MAKİNESİ	1		15			525.000,00	525.000,00 ₺
270	253-00275	ZEBRA ZT10 BARKOD YAZICI	1	ZEBRA	4			5.000,00	5.000,00 ₺
271	253-00276	F20165H00229 ECU 16 AKÜLÜ TRANSPALET	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
272	253-00278	3 KATLI SINIFLANDIRMA TRİYÖRÜ	1		15			80.000,00	80.000,00 ₺
273	253-00279	230MM KOVALI ELEVATÖR	5		10			30.000,00	150.000,00 ₺
274	253-00280	2 KATLI KIRIK TRİYÖRÜ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
275	253-00281	RANGER 10/50 M CİTY DALGIÇ POMPA	1	RANGER	5			2.500,00	2.500,00 ₺
276	253-00282	YATAY U HELEZON 4 METRE	2		15			50.000,00	100.000,00 ₺
277	253-00283	EXCELL 203 TURBO SÜPER HASSAS ELEME MAKİNESİ	1		15			250.000,00	250.000,00 ₺
278	253-00284	ELEME MAKİNESİ PARÇALARI	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
279	253-00285	OTOMASYON PANOSU,REDRESÖR 24U-26AH-20A ŞARJ AKIMLI	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
280	253-00286	AKÜLÜ FORKLİFT LINDE E16P-386 ELEKTRİKLİ 2015 MODE	1	LİNDE	4		2015	225.000,00	225.000,00 ₺
281	253-00287	TRANSPAK OTO.ÇEMBEK MAKİNASI 60*85 12MM(2 ADET)	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
282	253-00288	AKÜLÜ FORKLİFT LİNDE T20SP-131 2015 MODEL	1	LİNDE	4		2015	325.000,00	325.000,00 ₺
283	253-00289	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	2		5			30.000,00	60.000,00 ₺
284	253-00290	MOTOR-MP SERİES MPL 240V AC ROTARY SERVO	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
285	253-00291	İNCİ AKÜ A1.24V-375AH-INC	1	İNCİ	5			12.500,00	12.500,00 ₺
286	253-00292	PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI TK88	2		10			5.000,00	10.000,00 ₺
287	253-00293	GERDİRMELİ PALET SARMA MAKİNESİ -MOTORLU ÖN	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
288	253-00294	MAKİNA PLATFORMU	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
289	253-00295	GALVENİZLİ KARE SİLO 2000X2000X3mm	2		15			10.000,00	20.000,00 ₺
290	253-00296	YAĞLAMA TAMBURU 304 İNOX(1.1 kw YILMAZ RDK)	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
291	253-00297	TRİYÖR (PİRİNÇ KIRIK ELEME)	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
292	253-00298	PASLANMAZ TANK 10M3 PİRİNÇ YAĞLAMA TANKI	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
293	253-00299	GÜNEŞ ENERJİSİ PANELİ YIKAMA CİHAZI SOLARANFE 190	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
294	253-00300	YÜKLEME RAMPASI	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
295	253-00301	PİRİNÇ ELEM SİSTEMİ	1		15			130.000,00	130.000,00 ₺
296	253-00302	BARKOD YAZICI HONEYWELL PRINTER (203 dpi)	1		4			8.000,00	8.000,00 ₺
297	253-00303	AKÜ 48V 500AH 4PZS 520*830*627 (FORKLİFT)	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
298	253-00304	FORKLİFT LİNDE T20SP-131 AKÜLÜ TRANSPALET AKÜLÜ	1	LİNDE	4			300.000,00	300.000,00 ₺
299	253-00305	TRANSPAK OTOMATİK ÇEMBER MAKİNASI 601 D	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
300	253-00306	AKÜLÜ FORKLIFT (E16C)	1		4			375.000,00	375.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
301	253-00307	AKÜLÜ TRANSPALET NL-FEPT 20 E AC	1		4			225.000,00	225.000,00 ₺
302	253-00308	AKÜLÜ FORKLİFT E20 PL	1		4			250.000,00	250.000,00 ₺
303	253-00309	AKÜ TRAKSİYONER 48V 500 AH	1		5			17.500,00	17.500,00 ₺
304	253-00310	PAKETLEME MAKİNASI	1		10			600.000,00	600.000,00 ₺
305	253-00311	PAKETLEME MAKİNASI	1		10			600.000,00	600.000,00 ₺
306	253-00312	HİDROLİK KAPAK LİFT 06 JRR 15	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
307	253-00313	ÇEMBER MAKİNESİ 19 MM PACKTECH	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
308	253-00314	FORKLİFT AKÜSÜ (24V 375AH 3PZS 281*621*627)	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
309	253-00904	HELEZON GÖTÜRÜCÜ 22CM ÇAP.12 MT ELEKTRİKLİ	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
310	253-00905	HELEZON GÖTÜRÜCÜ 22CM ÇAP.12 MT ELEKTRİKLİ	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
311	253-00906	TD 10 TİPİ STİCK PAKETLEME MAK.	1		15			150.000,00	150.000,00 ₺
312	253-00907	YPM 81 S TİPİ TAM O.TEKLİ KÜP ŞEKER PAK.MAK.	1		10			200.000,00	200.000,00 ₺
313	253-00908	SDC 120 F TİPİ TAM OTOMATİK İKİ KÜP ŞEKER PAK. MAK	1		10			90.000,00	90.000,00 ₺
314	253-00909	DALGIÇ MOTORU ELBİSTAN	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
315	253-00965	PİRİNÇ ELEĞİ	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
316	253-00993	2008 BENZİN POMPASI	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
317	253-00994	2008 JENARATÖR	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
318	253-00995	2008 MAZOT TANKI	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
319	253-00997	TRANSİYONER İNCİ AKÜ (KIZILIRMAK)	1		5			20.000,00	20.000,00 ₺
320	253-00998	TRANSİYONER İNCİ AKÜ (KIZILIRMAK)	1		5			20.000,00	20.000,00 ₺
321	253-01086	JENARATÖR (ALMARAA 25 OTO KB.JN)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
322	253-01087	BOSCH HİZALAMA GLL3 LAZER DİSTOMAT	1	BOSCH	10			2.000,00	2.000,00 ₺
323	253-01256	GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRAL GÜÇLENDİRME ANKARA ÇATI	1		10			850.000,00	850.000,00 ₺
324	253-01257	5000 KG YÜK ASANSÖRÜ	1		10			600.000,00	600.000,00 ₺
325	253-01258	630 KG 8 KİŞİ KAP.ASANSÖR	1		10			375.000,00	375.000,00 ₺
326	253-01259	DOĞALGAZ BRÜLÖRÜ KAZAN YANGIN HİD.	1		15			225.000,00	225.000,00 ₺
327	253-01324	HPM 175 PAKETLEME ÜNİTESİ	1		5			27.500,00	27.500,00 ₺
328	253-01325	HPM 175+5 PAKETLEME ÜNİTESİ	1		5			80.000,00	80.000,00 ₺
329	253-01326	ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNESİ	1		5			1.500,00	1.500,00 ₺
330	253-01327	TRANSPALET 2 TON	1		5			1.750,00	1.750,00 ₺
331	253-01328	ÇEMBERLEME MAKİNESİ	1		5			4.500,00	4.500,00 ₺
332	253-01329	WA 203 YARI OTO.ÇEMBERLEME MAKİNESİ	1		5			4.500,00	4.500,00 ₺
333	253-01330	WA 203 YARI OTO.ÇEMBERLEME MAKİNESİ	2		5			4.500,00	9.000,00 ₺
334	253-01331	HAVA TANKI	1		5			1.500,00	1.500,00 ₺
335	253-01332	PORTATİF HEKTOLİTRELİ RUTUBET TAYINI CİHAZI	1		5			2.500,00	2.500,00 ₺
336	253-01333	TARTIM HÜCRELİ DOLUM MAK.TARTIM ÜNİTESİ	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
337	253-01334	TARTIM HÜCRELİ TERAZİ 15/10	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
338	253-01335	LOAD CELL	1		5			2.000,00	2.000,00 ₺
339	253-01336	MISIR PATLATMA MAKİNESİ	1		5			1.500,00	1.500,00 ₺
340	253-01337	TRANSPALET	2		5			750,00	1.500,00 ₺
341	253-01338	WA 203 YARI OTO.ÇEMBERLEME MAKİNESİ	2		5			1.500,00	3.000,00 ₺
342	253-01339	ELEVATÖR YATAY	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
343	253-01340	PAKETLEME MAKİNESİ 10 KG	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
344	253-01341	CASE SEALING KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	1		5			17.500,00	17.500,00 ₺
345	253-01342	CAS 150 MA 50*60 BASKÜL	1		5			1.000,00	1.000,00 ₺
346	253-01343	167 KVA JENERATÖR	1		5			75.000,00	75.000,00 ₺
347	253-01344	2 KEPELİ DOLUM MAKİNESİ	1		5			20.000,00	20.000,00 ₺
348	253-01345	DATAFLEX MAKİNE YAZICI SİSTEMİ	1	DATAFLEX	5			35.000,00	35.000,00 ₺
349	253-01346	OTOMATİK PALET SARMA MAKİNESİ	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
350	253-01347	TATTIRIM KASASI ÇELİK	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
351	253-01348	DATAFLEX TTO BARKOD YAZMA MAKİNESİ	1	DATAFLEX	5			40.000,00	40.000,00 ₺
352	253-01350	MARMAK M2 200 T 1999 MODEL PAKETLEME MAKİNESİ	1	MARMAK	10			85.000,00	85.000,00 ₺
353	253-01351	SIAT S2 MODEL MANUEL KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	1	SIAT	10			25.000,00	25.000,00 ₺
354	253-01352	SIAT SR4 MODEL OTO.KOLİ BANT.MAKİNESİ	1	SIAT	10			2.500,00	2.500,00 ₺
355	253-01353	KARCHER BD TRİKE TEMİZLEME MAKİNESİ	1	KARCHER	8			25.000,00	25.000,00 ₺
356	253-01354	TP 201 YARI OTO.ÇEMBERLEME MAKİNESİ	2		10			4.500,00	9.000,00 ₺
357	253-01355	SIAT SR4 MODEL OTO.KOLİ BANT.MAKİNESİ	1	SIAT	10			20.000,00	20.000,00 ₺
358	253-01356	TP 201 YARI OTO.ÇEMBERLEME MAKİNESİ	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
359	253-01357	YATAY AMBALAJ MAKİNESİ	1		10			27.500,00	27.500,00 ₺
360	253-01358	PASLANMAZ GÖVDELİ ELEK.VİBRATÖR	1		10			2.750,00	2.750,00 ₺
361	253-01359	ELEKTRO PNÖMATİK KIRICI DELİCİ	1		10			2.000,00	2.000,00 ₺
362	253-01360	FREN KAVRAMA 0,75 KW MOTOR	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
363	253-01361	YARI OTOMATİK ÇEMBERLEME MAKİNESİ	2		10			4.500,00	9.000,00 ₺
364	253-01362	STATİK BOYALI TERAZİ CAS 150H 50*60	1		5			750,00	750,00 ₺
365	253-01363	YARI OTOMATİK ÇEMBERLEME MAKİNESİ	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
366	253-01364	KURUTMA DOLABI FN 500 MODEL ETÜV	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
367	253-01365	PAKETLEME HELEZONLARI VE MOTORU	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
368	253-01366	YARI OTOMATİK ÇEMBERLEME MAKİNESİ	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
369	253-01368	DATAFLEX TTO BARKOD YAZMA MAKİNESİ	1	DATAFLEX	4			17.500,00	17.500,00 ₺
370	253-01369	SIAT S2 MODEL MANUEL KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	1	SIAT	10			15.000,00	15.000,00 ₺
371	253-01370	SU ARITMA TESİSİ	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
372	253-01371	BASINÇLI HAVA KURUTUCUSU HHDP 300	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
373	253-01372	GÜÇ KAYNAĞI GKG 900	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
374	253-01373	SMARTDA TE BARKOD YAZDIRMA MAKİNESİ	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
375	253-01374	STATİK BOYALI TERAZİ CAS 150H 50*60	1		5			750,00	750,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
376	253-01375	SIAT GR3 500 KONVEYÖR	1	SIAT	10			2.000,00	2.000,00 ₺
377	253-01376	GÜÇ KAYNAĞI KGK-3000 MODEL	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
378	253-01377	PASLANMAZ VİBRASYONLU DİKEY ELEVATÖR (3 ADET)	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
379	253-01378	TESTERE VE MATKAP TEZGAHI	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
380	253-01379	KAYNAK MAKİNESİ MİG 550-SW BUĞRA	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
381	253-01380	BOSCH GNF 35 CA KANAL AÇMA MAKİNESİ	1	BOSCH	10			5.000,00	5.000,00 ₺
382	253-01381	DİKEY PAKETLEME MAKİNESİ	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
383	253-01382	ÇATI TİPİ FAN VE ASPRATÖR	2		5			5.000,00	10.000,00 ₺
384	253-01383	PAKETLEME MAKİNASI TARİH YAZMA MEKANİZMASI	1		4			27.500,00	27.500,00 ₺
385	253-01384	LİNDE FORKLİFT AKÜLÜ-E16C	2	LİNDE	5			225.000,00	450.000,00 ₺
386	253-01385	LİNDE FORKLİFT AKÜLÜ-E20PL	1	LİNDE	5			250.000,00	250.000,00 ₺
387	253-01386	GÜVENLİK SİSTEMİ	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
388	253-01387	24 VOLT 880 AMPER ÇEKİCİ AKÜ MUTLU(FORKLİFT)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
389	253-01388	48 VOLT 550 AMPER ÇEKİCİ AKÜ MUTLU(FORKLİFT)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
390	253-01389	48 VOLT 700 AMPER ÇEKİCİ AKÜ MUTLU(FORKLİFT)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
391	253-01390	24 VOLT 880 AMPER ÇEKİCİ AKÜ MUTLU(FORKLİFT)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
392	253-01391	FORKLİFT LİNDE E16C 2006 MODEL	1	LİNDE	4		2006	175.000,00	175.000,00 ₺
393	253-01392	EXU 16 AKÜLÜ TRANSPALET	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
394	253-01393	AKS 1242 A PWIFI ELTERMİNALİ VE PARÇALARI	1		4			40.000,00	40.000,00 ₺
395	253-01394	GS15 CİFT FREKANSLI RTK ÖZELLİKLİ GPS ALICISI	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
396	253-01395	EXU 16 AKÜLÜ TRANSPALET	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
397	253-01396	RADYATÖR 110 KW REGATTA	1		4			12.500,00	12.500,00 ₺
398	253-01397	KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
399	253-01398	BOBİN DİLİMLEME MAKİNASI	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
400	253-01399	ÇOK BIÇAKLI ELEKTRONİK MİFER BORU MAKİNASI	1		10			185.000,00	185.000,00 ₺
401	253-01400	BORU DOĞRAMA MAKİNASI	1		10			95.000,00	95.000,00 ₺
402	253-01401	MİFER BORU AĞIZ KIVIRMA MAKİNASI	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
403	253-01402	KAPAK TAKMA MAKİNASI	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
404	253-01403	CATERPILLAR OLYMPIAN GEP400 OTO.DİZEL JENERATÖR	1	CATERPILLAR	10			185.000,00	185.000,00 ₺
405	253-01404	TASKI SWINGO 3600 ELEKT.YER YIKAMA MAKİNA.	1		7			55.000,00	55.000,00 ₺
406	253-01405	TAŞIMA BANDI	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
407	253-10002	BARKOD YAZICI (TSC TTP2410MT 203 DPİ TT USB SERİ PARALEL LAN ENDÜ)	1		4			10.000,00	10.000,00 ₺
408	253-10003	AKÜ (24V 200AH2PZB 146*642*660)	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
409	253-10004	AKÜ (48V 500 AH 4PZS 125AH 520*830*627)	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
410	253-10005	SWİTCH OMURGASI (HPE ARUBA 5406R ZL2 SWİTCH- 5400R 700W POE-BASET V3-V3Z12 MOD)	1		5			125.000,00	125.000,00 ₺
411	253-10026	KLİŞE BEDELİ	1		2			75.000,00	75.000,00 ₺
412	253-10028	KLİŞE BEDELİ	1		2			25.000,00	25.000,00 ₺
413	253-10029	KLİŞE BEDELİ	1		2			25.000,00	25.000,00 ₺
414	253-10055	MATKAP(TE2-A+SID4-A+SFC22-A+AG125 4 LÜ) AKÜLÜ SET	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
415	253-10086	ÇEMBER MAKİNESİ (PACKTECH HAVALI 19 MM)	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
416	253-10087	Dräger X-am 5000 PH3 - Fosfin Gaz Dedektör 0-2000 ppm	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
417	253-10094	KLİŞE BEDELİ	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
418	253-10100	PASLANMAZ SARSAK ELEK	1		12			15.000,00	15.000,00 ₺
419	253-10101	KLİŞE BEDELİ	1		2			10.000,00	10.000,00 ₺
420	253-10103	KLİŞE BEDELİ	1		2			25.000,00	25.000,00 ₺
421	253-10104	PASLANMAZ SARSAK ELEK	1		12			15.000,00	15.000,00 ₺
422	253-10106	TUNÇMATİK POWERUP 10 KVA 1/1 LCD ON-LINE UPS	1		10			16.000,00	16.000,00 ₺
423	253-10108	KLİŞE BEDELİ	1		2			25.000,00	25.000,00 ₺
424	253-10113	PASLANMAZ SARSAK ELEK İMALATI	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
425	253-10114	3*16 MT EBADINDA 60 TON KAPASİTELİ ZEMİN İÇİ TAŞIT KANTARI	1		15			255.000,00	255.000,00 ₺
426	253-10116	TASKİ SWİNGO.4000 YER YIKAMA OTOMATI KOMPLE	1		7			125.000,00	125.000,00 ₺
427	253-10117	KLİŞE BEDELİ	1		2			3.000,00	3.000,00 ₺
428	253-10129	KLİŞE BEDELİ	1		2			30.000,00	30.000,00 ₺
429	253-10133	SORTEKS ELEK İMALATI	1		12			15.750,00	15.750,00 ₺
430	253-10136	KLİŞE BEDELİ	1		2			35.000,00	35.000,00 ₺
431	253-10137	KLİŞE BEDELİ	1		2			30.000,00	30.000,00 ₺
432	253-10140	KLİŞE BEDELİ	1		2			30.000,00	30.000,00 ₺
433	253-10141	4 KEFELİ KANTAR OTOMASYON SİSTEMİ PANOSU	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
434	253-10143	ZEBRA ZT411 BARKOD PRINTER (203dpi)	1	ZEBRA	4			32.500,00	32.500,00 ₺
435	254-00034	06 JRS 65 ISUZU E5 NOVO 2012 MODEL OTOBÜS	1	ISUZU	5	E5 NOVO	2012	375.000,00	375.000,00 ₺
436	254-00035	06 JSH 47 OTOKAR MARKA SULTAN 140 S 2013 MODEL	1	OTOKAR	5	SULTAN 140	2013	400.000,00	400.000,00 ₺
437	254-00036	06 JNV 03 ISUZU E5 NOVO 2013 MODEL OTOBÜS	1	ISUZU	5	E5 NOVO	2013	375.000,00	375.000,00 ₺
438	254-00037	06 JUG 05 SULTAN 140/S 2015 MODEL OTOBÜS	1	OTOKAR	5	SULTAN 140	2015	375.000,00	375.000,00 ₺
439	254-00038	06 GE 5979 PR1 CA TEK KATLI 2017 MODEL TEMSA OTOB.	1	TEMSA	5		2017	475.000,00	475.000,00 ₺
440	254-00039	06 BJG 103 OTOKAR OTOBÜS-CA TEK KATLI	1	OTOKAR	5			650.000,00	650.000,00 ₺
441	254-00040	06 BYN 727 OTOKAR DORUK BEYAZ 2015	1	OTOKAR	5		2015	725.000,00	725.000,00 ₺
442	254-00041	06 BYP 715 OTOKAR 2015	1	OTOKAR	5		2015	725.000,00	725.000,00 ₺
443	254-00042	TREYLER TİPİ DAMPERLİ SAÇ KASA TRAKTÖR RÖMORKU	1		5			55.000,00	55.000,00 ₺
444	254-00055	06 BL 5294 ISUZU MD27SA ROY BUSC(TURBO) KL. OTOBÜ	1	ISUZU	5	MS27SA ROY		185.000,00	185.000,00 ₺
445	254-00056	06 BL 5293 ISUZU MD27SA ROY BUSC(TURBO) KL OTOBÜ	1	ISUZU	5	MS27SA ROY		185.000,00	185.000,00 ₺
446	254-00057	06 JPY 23 ISUZU MBNPR75 NOVOBUS 27 KL OTOBÜS	1	ISUZU	5	MBNPR75		240.000,00	240.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER									**44.000.000,00 ₺**

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5–1. Sonuç Açıklamaları;

Ekspertize konu makine-teçhizatların ikinci el piyasasında satışı gibi durumlar söz konusu olmadığından, muhasebe kayıtları ve kapasite üzerinden değerleme tespitleri yapılmıştır.

5-2.Değerleme Prosesi

Değer tespitinde, yapılan piyasa araştırmalarına istinaden elde edilen veriler ve maliyet metodu karşılaştırılması yapılmış, fiziki incelemelerde ve yapılan araştırmalarda elde edilen bulgularda dikkate alınmak suretiyle piyasa değeri tespit edilmiştir.

5-3 Makinelerin Kimlik Bilgileri ve Değerleme Takdiri

Raporda mevcut durumu belirtilen ve değerlemede dikkate alınan, teknik özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, faal haldeki mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömürleri göz önünde bulundurularak değerlemesi yapılan makineler için toplam;

- **44.000.000.-TL (KIRKDÖRTMİLYON TÜRKLİRASI)**

olarak **Adil Değer** takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

NOT: Şirket'in 255 hesap kodu altında takip ettiği demirbaşları yeniden değerleme amacıyla incelenmiş ve gündelik operasyonlar için kullanıldığı gözüken demirbaşların Şirket mizanında bulunan net defter değerlerinin, hali hazırda adil rayiç değerlerinde olduğu ve ek bir değerleme yapmanın mevcut değerlerinde olumlu ya da olumsuz fark yaratmayacağı tespit edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI	DENETMEN	ONAY
Gökay DAĞLI Makine Mühendisi SPK Lisans No: 406096 MMO No: 77343 Sektör Tecrübesi; 5 yıl	Olcay USTA Makine Mühendisi SPK Lisans No: 407179 MMO No: 94295 Sektör Tecrübesi; 7 yıl	Murat AKTAŞ İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405464 Sektör Tecrübesi; 8 yıl

EKLER

- Tesise ait görseller
- Kapasite Raporu
- Mersis ve Tares Sistem Ekran Görüntüleri

TESİSE AİT GÖRSELLER











BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



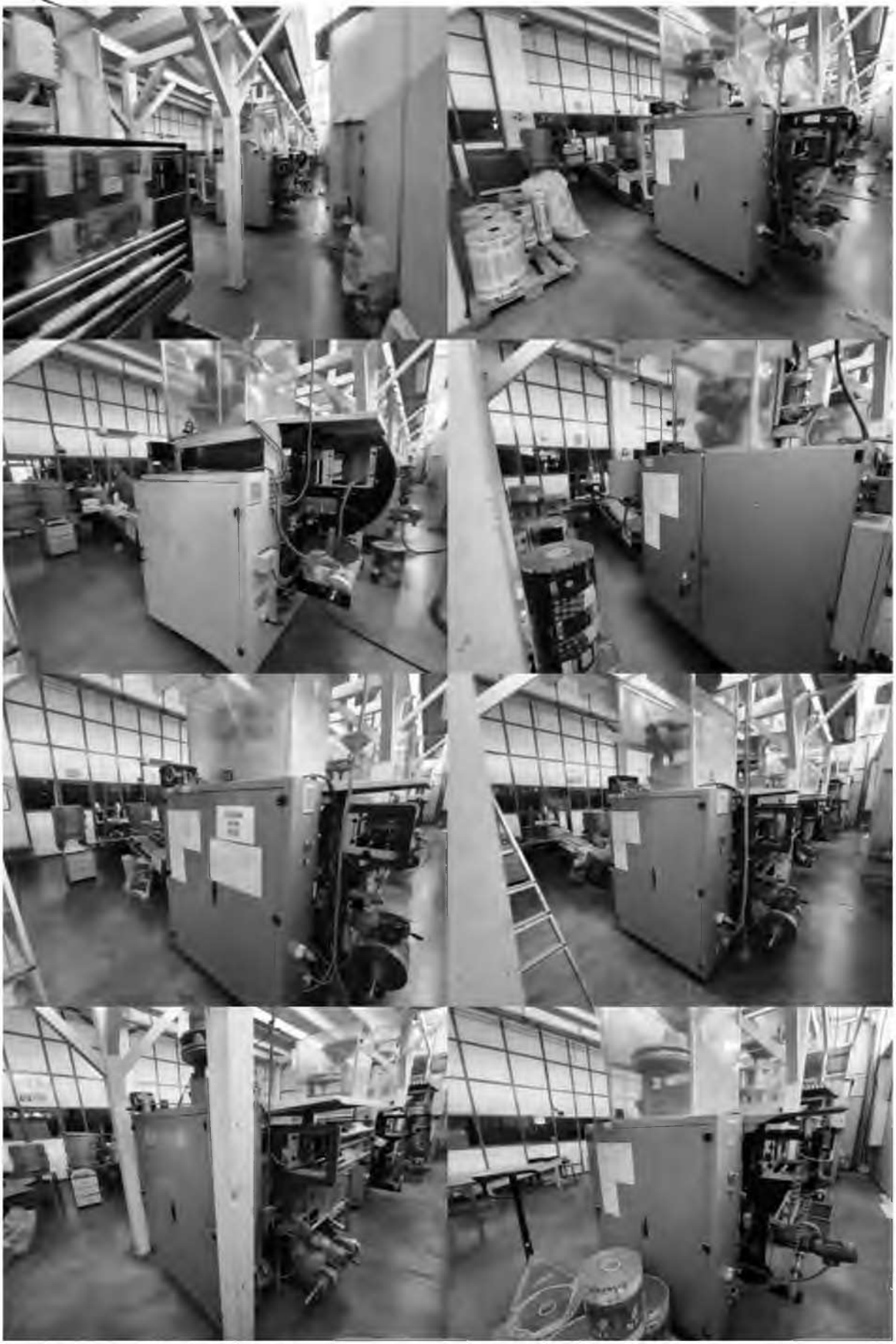
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

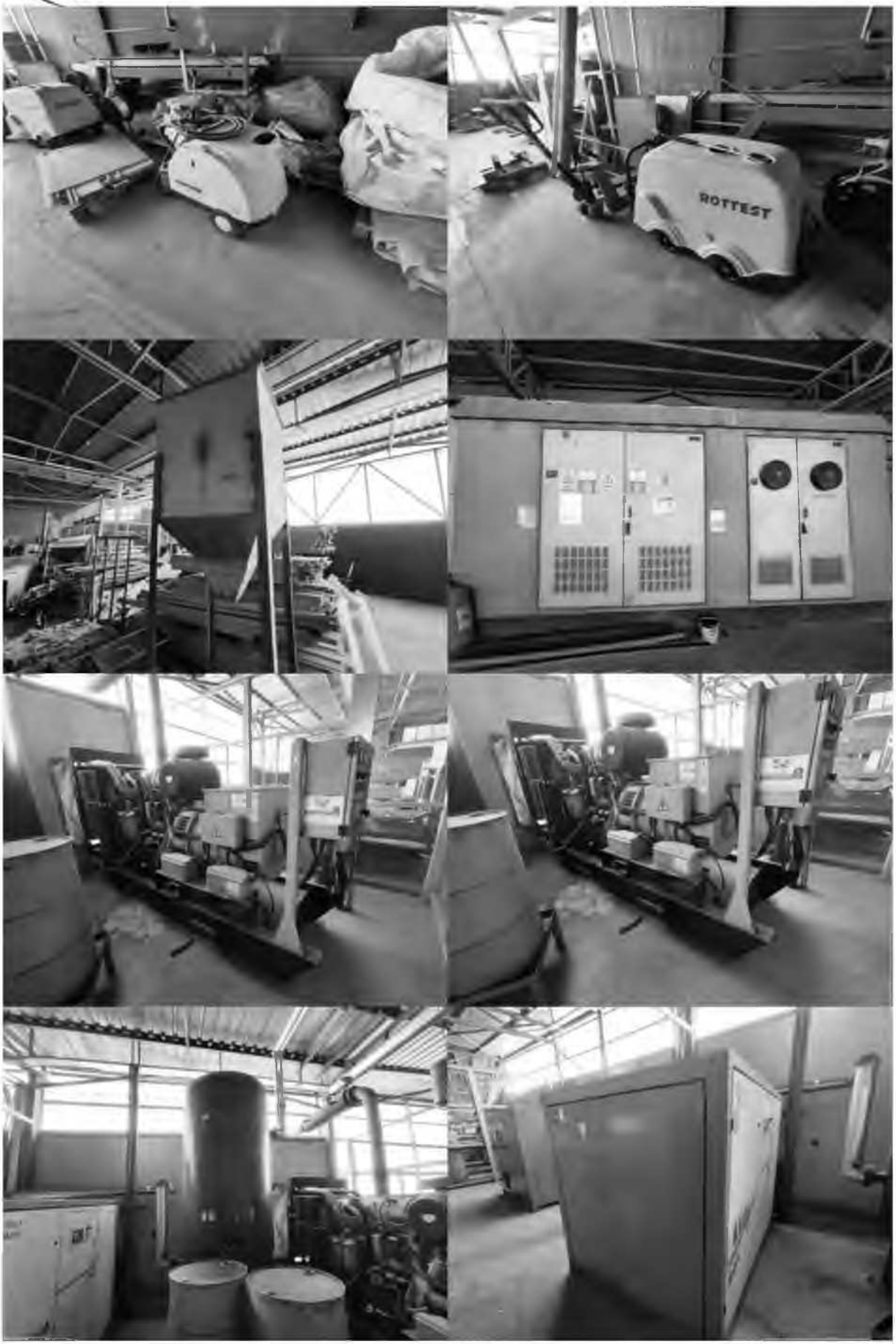


BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr


VITA
AKRO
AKRO



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

KAPASİTE RAPORU

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ
KAPASİTE RAPORU

ANKARA SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu 09.07.2022

Rapor Tarihi :09.07.2020
Rapor No :2020 / 758

Firma Ünvanı	:YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ	Sanayi Sicil No	:542895
Tescilli Markaları	:	Oda Sicil No	:4857
Vergi Dairesi/No	:Kahramankazan V.D. / 3200039053	Ticaret Sicil No	:945-KAZAN
İşyeri SGK No	:270220101105177300626	Faaliyet Kodu (NACE)	:10.61.05
MERSİS No	:0320003905300001		

Üretimin Yapıldığı Yer	Adres	: Saray Mahallesi Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No: 327 KAHRAMANKAZAN / ANKARA
	İşyeri Tel (Kodlu): 312-8154950	Faks : 312-8154790
	e-posta :	Web :
Merkez	Adres	
	Büro Tel (Kodlu):	Faks :

Üretim Konuları :Küp şeker imali, toz şeker ve bakliyat paketleme.

Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri	27.095.125,83	Mühendis	2
Arsizi (m2)	26.372	Tescilli Sermayesi	300.000.000	Teknisyen	3
Toplam Kapalı Saha (m2)	17.489			Usta	6
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi	115
				İdari Pers.	71
				Toplam	197

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 15.05.1996

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Diğer Belgeler :ISO 14001, ISO 22000, ISO 9001, OHSAS 18001

Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 08.07.2020 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER
ADEM GÜLAL Makine Mühendisi	EMEL GÜLÇEK Endüstri Mühendisi	-

ASLININ AYNIDIR
09 Temmuz 2020
Emel GÜLÇEK
Teknik Eksper

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYI VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Saray Mahallesi Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No: 327 KAHRAMANKAZAN / ANKARA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.29.21	4	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (1 KG.LIK)	0	Y	8.0
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (2 KG.LIK)	0	Y	2.2
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (2,5 KG.LIK)	0	Y	4.2
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (5 KG.LIK)	0	Y	9.3
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (10 KG.LIK)	0	Y	0.75
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (25 KG.LIK)	0	Y	1.0
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ dikey (1 KG.LIK)	0	Y	4.5
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ yatay (1 KG.LIK)	0	Y	0.0
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLİYAT PAKETLEME MAKİNESİ (2,5 KG.LIK)	0	Y	0.0
28.22.17	9	SEYYAR BANT KONVEYÖR	0	Y	7.15
28.22.17	2	AKORDEON KONVEYÖR	0	Y	7.5
28.94.24	1	ÇUVAL DİKİŞ MAKİNESİ	0	Y	3.7
28.29.39	4	TERAZİ	0	Y	0.0
28.13.26	3	HAVA KOMPRESÖRÜ	0	Y	110.0
28.22.15	4	MANUEL TRANSPALET	0	Y	0.0
28.22.15	7	FORKLİFT	0	Y	9.2
28.29.21	1	EL İLE YAPIŞTIRMA MAKİNESİ (REZİSTANSLI)	0	Y	0.0
28.29.21	4	KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	0	Y	3.6
28.93.17	1	TOZ ŞEKER BESLEME HELEZONU VE SİLOSU (1 TON LUK)	0	Y	15.0
28.93.17	1	ŞEKER NEMLENDİRME MİKSERİ	0	Y	1.5
28.93.17	1	OTOMATİK KÜP ŞEKER PRESİ	0	Y	15.0
28.22.17	1	KONVEYÖR BANT VE KURUTMA TÜNELİ (REZİSTANSLI)	0	Y	8.6
28.25.13	1	SOĞUTMA TÜNELİ	0	Y	1.25
27.12.31	1	ELEKTRİK PANOSU	0	Y	0.0
28.29.21	1	VAKUMLU PAKETLEME	0	Y	5.1
28.29.21	1	KUTU YAPMA MAKİNESİ	0	Y	1.5
28.29.21	1	KUTU KAPAMA MAKİNASI	0	Y	2.0
28.29.21	2	TOZ ŞEKER PAKETLEME MAKİNASI (OTOMATİK)	0	Y	0.55
28.29.21	2	PALET STREÇLEME MAKİNASI	0	Y	0.75
27.11.31	1	JENERATÖR	0	Y	360.0
28.29.21	2	İKİLİ SARMA MAKİNASI	0	Y	1.0
28.29.21	8	TEK SARIM MAKİNASI	0	Y	4.0
28.29.21	2	BANTLAMA MAKİNASI	0	Y	2.1
28.29.21	1	ÇUVAL MAKİNASI	0	Y	1.2
26.70.23	1	SORTEX VE DEPOLAMA	0	Y	107.0
28.29.21	1	STICK DOLUM MAKİNASI	0	Y	1.0
28.22.15	1	AKÜLÜ TRANSPALET	0	Y	2.6
28.29.21	2	OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	0	Y	0.3
28.22.17	1	TAŞIMA BANDI	0	Y	7.5
28.13.26	1	KOMPRESÖR	0	Y	0.0
28.22.15	4	AKÜLÜ FORKLİFT	0	Y	0.0

ASLININ AYNIDIR

TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.

ANKARA SANAYI ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYI VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

28.22.15	1	TRANSPALET	0	Y	0.0
26.20.16	1	BARKOD YAZICI	0	Y	0.0
28.22.17	5	KOVALI ELEVATÖR	0	Y	0.0
28.93.20	3	TRİYÖR (KIRIK VE SINIFLANDIRMA)	0	Y	0.0
28.22.17	2	YATAY U HELEZON	0	Y	0.0
28.93.20	1	HASSAS ELEME MAKİNESİ	0	Y	1.6
28.93.20	1	PİRİNÇ ELEME SİSTEMİ	0	Y	4.0
28.93.17	1	PİRİNÇ YAĞLAMA TANKI	0	Y	0.0
28.93.17	1	YAĞLAMA TAMBURU	0	Y	1.1
28.22.17	1	YÜKLEME RAMPASI	0	Y	0.0
28.29.21	1	PLASTİK ÇEMBER MAKİNESİ	0	Y	1.5
			Toplam :	0	719.45 = 964.063 BG

ASLININ AYNIDIR
09 Temmuz 2020
Emel GÖLÇEK
Teknik Eksper

09 Temmuz 2020

T.C.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
82.92.10.00.01	BAKLİYAT PAKETLEME (FASULYE, NOHUT, BARBUNYA, PİRİNÇ, BULGUR, MERCİMEK, MISIR, A. BUĞDAY VB.)	176.544.000	kilogram
10.81.12.30.01	KÜP ŞEKER	1.814.400	kilogram
82.92.10.00.01	TOZ ŞEKER PAKETLEME (2 KG.LIK VE 5 KG.LIK)	21.672.000	kilogram
82.92.10.00.01	3 GR'LIK STICK ŞEKER DOLUMU (28.800.000 AD/YIL)	86.400	kilogram

09 Temmuz 2020

ASLININ AYNIDIR
09 Temmuz 2020
Emel GÜLÇEK
Yetkili Eleman

TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firmanın müracaatı üzerine 08.07.2020 tarihinde aşağıdaki hususlar tespit edildi.

Kapasite Hesabı:

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 1 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 40 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
40 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 4.608.000 ad/yıl (1 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 1 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 80 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
80 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 9.216.000 ad/yıl (1 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 2,5 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 55 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
55 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 6.336.000 ad/yıl (2,5 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 25 kg.lık çuvallara bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 4 adet çuvala paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
4 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 460.800 ad/yıl (25 kg.lık çuval)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 5 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 25 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
25 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 2.880.000 ad/yıl (5 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 10 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 10 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
10 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 1.152.000 ad/yıl (10 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 3 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 1 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 75 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
3 x 75 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 25.920.000 ad/yıl (1 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 2 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 2,5 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 50 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
2 x 50 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 11.520.000 ad/yıl (2,5 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 2 kg.lık bakliyat paketlemesi

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 40 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
40 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 4.608.000 ad/yıl (2 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 5 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 30 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
30 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 3.456.000 ad/yıl (5 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat dik paketleme makinesinde 1 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 50 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
50 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 5.760.000 ad/yıl (1 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 1 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 70 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
70 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 8.064.000 ad/yıl (1 kg.lık bakliyat paketi)

- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 2,5 kg.lık bakliyat paketlemesi yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 50 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
50 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 5.760.000 ad/yıl (2,5 kg.lık bakliyat paketi)

Toplam = (4.608.000 x 1 kg) + (9.216.000 x 1 kg) + (6.336.000 x 2,5 kg) + (460.800 x 25 kg) + (2.880.000 x 5 kg) + (1.152.000 x 10 kg) + (25.920.000 x 1 kg) + (11.520.000 x 2,5 kg) + (4.608.000 x 2 kg) + (3.456.000 x 5 kg) + (5.760.000 x 1 kg)+ 8.064.000 ad/yıl x1 kg.+ (5.760.000 x 2,5 kg)+ = 176.544.000 kg/yıl

İhtiyaç Malzemeleri:

- 2 kg.lık bakliyat paketlerinde ambalaj olarak OPP-CPP kullanılmaktadır. Ağırlığı 11 gr olup, 10 adet 2 kg.lık paket 1 koliye konulmaktadır.

4.608.000 x 0,011= 50.688 kg/yıl OPP-CPP
4.608.000 / 10 = 460.800 ad/yıl koli

- 2,5 kg.lık bakliyat paketlerinde ambalaj olarak OPP-CPP kullanılmaktadır. Ağırlığı 12 gr olup, 8 adet 2,5 kg.lık paket 1 koliye konulmaktadır.

(6.336.000 + 11.520.000+5.760.000) x 0,012= 283.392 kg/yıl OPP-CPP
(6.336.000 + 11.520.000+5.760.000) / 8 = 2.952.000 ad/yıl koli

- 1 kg.lık bakliyat paketlemelerinde ambalaj olarak OPP-CPP kullanılmaktadır. Ağırlığı 5 gr olup, 15 adeti 1 koliye konulmaktadır.

ASLININ AYNIDIR

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

(4.608.000 + 9.216.000 + 25.920.000 + 5.760.000+ 8.064.000) x 0,005 = 267.840 kg/yıl OPP-CPP
(4.608.000 + 9.216.000 + 25.920.000 + 5.760.000+8.064.000) / 15 = 3.571.200 ad/yıl koli

- 10 kg.lık baklıyat paketlemelerinde ambalaj olarak polietilen, polietilen laminasyon malzemesi kullanılmakta olup, ağırlığı 66 gr'dır. 10 kg.lık bakliyat paketlerinden 3 adeti bir koliye konulmaktadır.

1.152.000 x 0,066 = 76.032 kg/yıl polietilen
1.152.000 / 3 = 384.000 ad/yıl koli

- 5 kg.lık baklıyat paketleyen iki makinede ambalaj olarak OPP-CPP kullanılmaktadır. Ağırlığı 16 gr olup, 5 adeti bir koliye konulmaktadır.

(2.880.000 + 3.456.000) x 0,016 = 101.376 kg/yıl OPP-CPP
(2.880.000 + 3.456.000) / 5 = 1.267.200 ad/yıl koli

- 25 kg.lık baklıyat paketleyen makinede ambalaj olarak çuval kullanılmaktadır
460.800 ad/yıl çuval

KÜP ŞEKER İMALI:

İş yerinde kristal şekerden küp şeker üretimi ile toz şeker paketlemesi yapılmaktadır

Kapasite Hesabı

Küp şeker ve üretimi ve paketlemesi için, kurulu tesis kontinü bir sistem olup, yapılan kronometrajda hattın kapasitesi 945 kg/h olarak tesbit edilmiştir.
945 kg/h x 8 x 300 x 0,80 = 1.814.400 kg/yıl küp şeker

ASLININ AYNIDIR
Emel GÜLÇER
Eksper

İhtiyaç maddeleri:

Kristal şeker (toz şeker) 1.814.400 kg/yıl

Ambalajlama :

Üretimin; %50'i 1 kg.lık, %50'si 750 gr.lık karton kutu ile ambalajlanmaktadır
1.814.400 x 0,50 = 907.200 kg/yıl

Önce (1 kg.lık karton kutu (iç kutu) ile ambalajlanmaktadır

T.C.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

907.200 / 1 = 907.200 Ad/yıl 1 kg.lık iç kutu

20 adet iç kutu 1 karton koliye konmaktadır
907.200 / 20 = 45.360 ad/yıl karton koli
907.200 / 0,750 kg = 1.209.600 paket 750 gr.lık ıç kutu

Karton koli : 20 adeti 1 karton koliye
1.209.600/20 = 60.480 ad/yıl karton koli

Yapıştırıcı :

Fiili tüketimden 635 kg/yıl olarak belirlenmiştir.

Yapıştırıcı bant :

Beher koli için 1,5 mt gereklı olup,
45.360 + 60.480 = 105.840 ad
105.840 x 1,5 = 158.760 mt/yıl

Toz Şeker Paketleme :

İş yerinde mevcut 2 adet otomatik toz şeker paketleme makinesi bulunmaktadır. Bunlardan birinde 2 kg'lık, diğerinde 5 kg 'lık toz şeker paketlemesi yapılmaktadır.

Kapasite Hesabı :

- Bir adet otomatik toz şeker paketleme makinesinde 2 kg'lık toz şeker paketlemesi yapılmakta olup, yapılan kronometrajda 1 dakikada 45 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
45 x 60 x 8 x 300 x 0,70 = 4.536.000 adet/yıl 2 kg'lık toz şeker paketi
4.536.000 adet/yıl x 2 kg/adet = 9.072.000 kg/yıl toz şeker

- Bir adet otomatik toz şeker paketleme makinesinde 5 kg'lık toz şeker paketlemesi yapılmakta olup, yapılan kronometrajda 1 dakikada 25 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir.
25 x 60 x 8 x 300 x 0,70 = 2.520.000 adet/yıl 5 kg'lık toz şeker paketi
2.520.000 adet/yıl x 5 kg/adet = 12.600.000 kg/yıl toz şeker

Toplam toz şeker : 9.072.000 + 12.600.000 = 21.672.000 kg/yıl toz şeker

İhtiyaç Maddeleri :

ASLININ AYNIDIR
GÜLÇEK

T.C.

- 2 kg'lık toz şeker paketlerinde ambalaj olarak polietilen kullanılmakta olup, ağırlığı 11 gr'dır. 10 tane paket bir koliye konulmaktadır.
4.536.000 x 0,011 = 49.896 kg/yıl polietilen
4.536.000/10 = 453.600 adet/yıl karton koli

- 5 kg'lık toz şeker paketlerinde ambalaj olarak polietilen kullanılmakta olup, ağırlığı 24 gr'dır. 4 tane paket bir koliye konulmaktadır.
2.520.000 x 0,024 = 60.480 kg/yıl polietilen
2.520.000/4 = 630.000 adet/yıl karton koli

Stick Şeker Paketleme:

İş yerinde 1 adet 10 kafalı stick şeker paketleme makinesi mevcut olup, dakikada 250 adet stick paketleme (3 gr) yapmaktadır.

250 x 60 x 8 x 300 x 0,80 = 28.800.000 ad/yıl stick paket

İhtiyaç Maddeleri:

28.800.000 x 0,003 = 86.400 kg/yıl toz şeker

28.800.000 ad/yıl stick ambalaj (kuşe+PE)

Tüm ihtiyaç maddeleri Tablo IV'te ayrıca gösterilmiştir.

ASLININ AYNIDIR
09 Temmuz 2020
Emel GÜLÇEK
Tasdik Edeğer

09 Temmuz 2020

T.C.

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

[illegible]	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
10.89.19	BAKLİYAT (FASÜLYE, NOHUT, BARBUNYA, PİRİNÇ, BULGUR, MERCİMEK, MISIR, BUĞDAY VB)	kilogram	176.544.000	YüzYetmişAltıMilyonBeşYüzKırkDörtBin
22.22.11	POLİETİLEN, POLİETİLEN LAMİNASYON MALZEME	kilogram	186.408	YüzSeksenAltıBinDörtYüzSekiz
17.21.13	KARTON KOLİ	adet	9.824 640	DokuzMilyonSekizYüzYirmiDörtBinAltıYüzKırk
20.52.10	YAPIŞTIRICI	kilogram	635	AltıYüzOtuzBeş
22.29.21	YAPIŞTIRICI BANT	metre	158 760	YüzElliSekizBinYediYüzAltmış
22.21.30	OPP-CPP	kilogram	703.296	YediYüzÜçBinİkiYüzDoksanAltı
10.81.12	KRİSTAL TOZ ŞEKER	kilogram	23.572.800	YirmiÜçMilyonBeşYüzYetmişİkiBinSekizYüz
17.21 13	KARTON İÇ KUTU (1 KG LIK)	adet	907.200	DokuzYüzYediBinİkiYüz
17.21.13	KARTON İÇ KUTU (750 G LIK)	adet	1 209 600	BirMilyonİkiYüzDokuzBinAltıYüz
13.92.21	ÇUVAL	adet	460 800	DortYüzAltmışBinSekizYüz
17.12.73	STICK AMBALAJ (KUŞE+PE)	adet	28 800 000	YirmiSekizMilyonSekizYüzBin

ASLININ AYNIDIR
[illegible] 2020
Emel GÖLÇEK

09 Temmuz 2020

T.C.

TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibariyle tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 11 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 27.07.2018 tarih ve 24287 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEEFE
Gıda Mühendisi

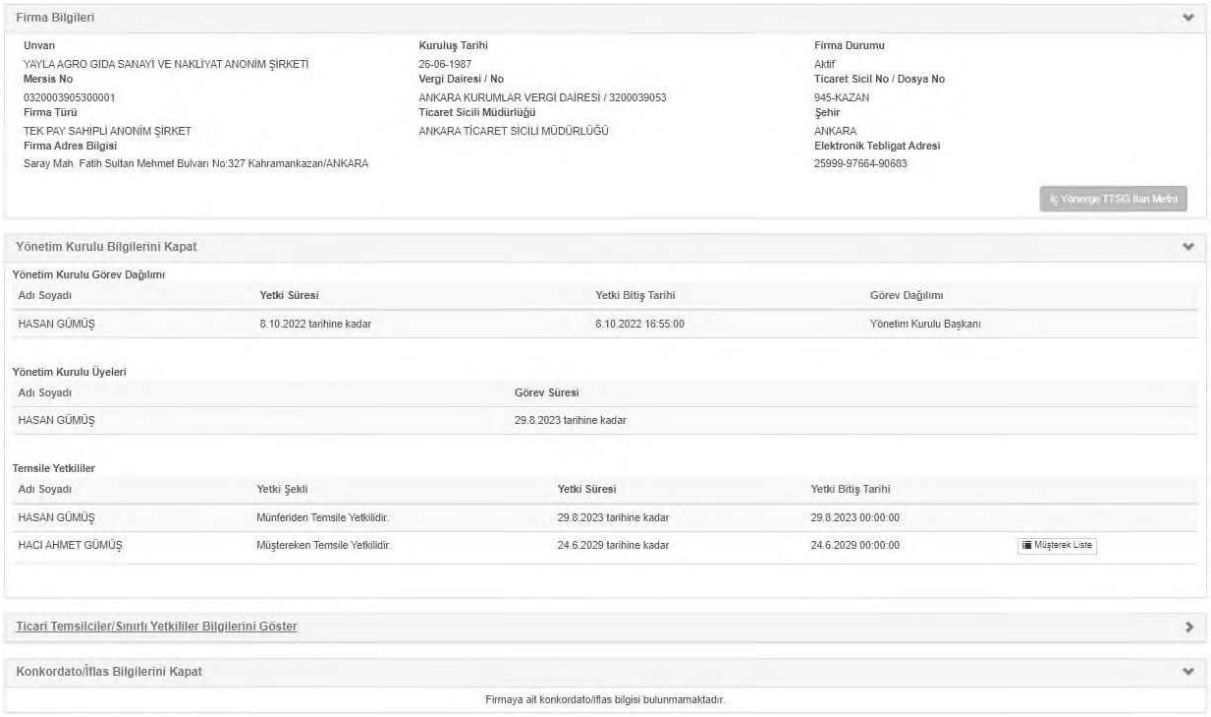
1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir
2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır
5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
09 Temmuz 2020 CANER HASTAŞ Belge Hizmetleri Müdürü	Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	09.07.2020 * 021596 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

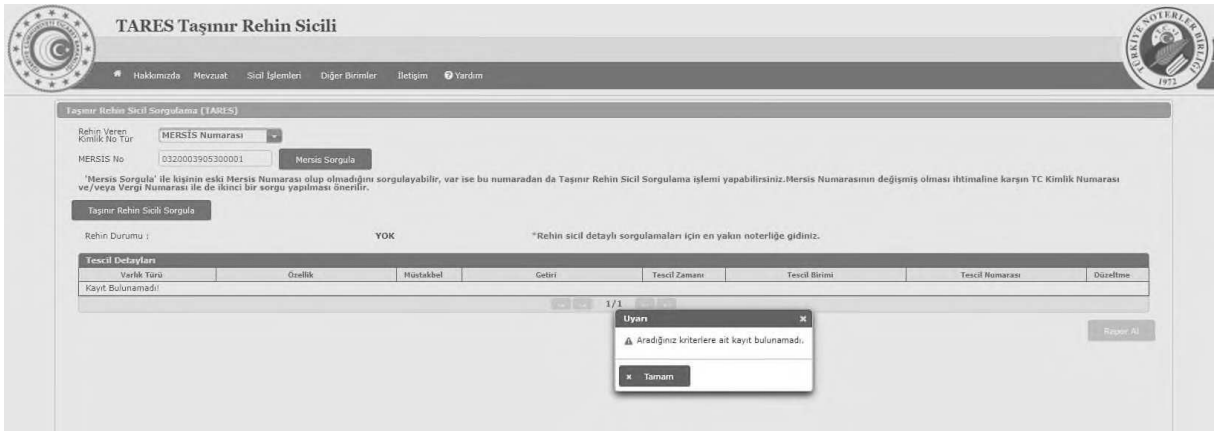
ASLININ AYNIDIR

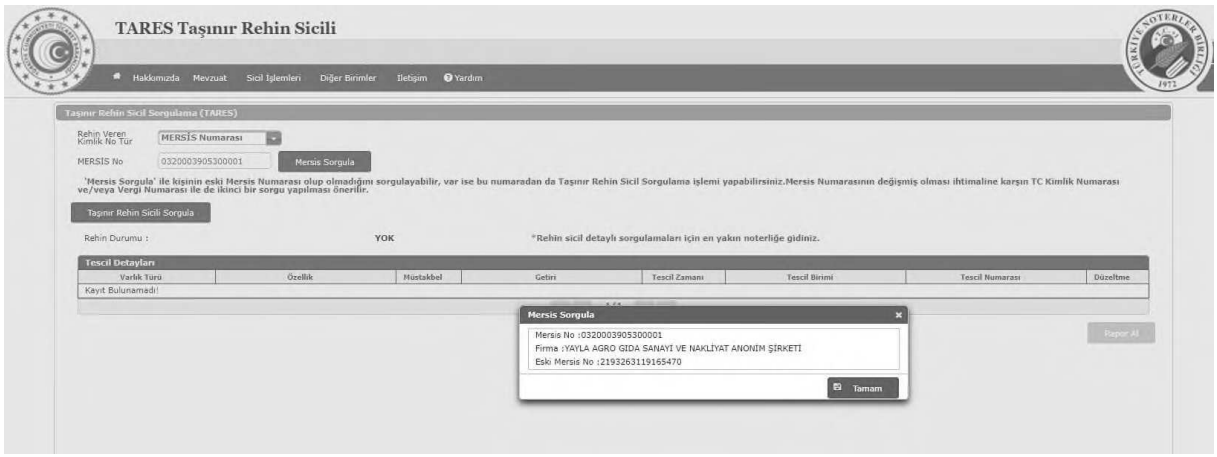
TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 11/11

MERSİS SİSTEMİ EKRAN GÖRÜNTÜSÜ



TARES SİSTEMİ EKRAN GÖRÜNTÜSÜ





BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406096

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökay DAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

LİSANS BELGESİ

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2846**

Sayın Murat AKTAŞ

(T.C. Kimlik No: 12725357710 - Lisans No: 405464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ANKARA İLİ, KAHRAMANKAZAN İLÇESİ,
SARAY(İ) MAHALLESİ, 9ADA 4 ve 6 PARSELLERDE
YER ALAN TAŞINMAZLARIN DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.11.2021

RAPOR NO: OZL-2021-151

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2021
Rapor No	OZL-2021-151
Talep Tarihi	24.11.2021
Taşınmaz İnceleme Tarihi	26.11.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SARAY MAH. FATİH SULTAN MEHMET SOK.NO: 327 KAHRAMANKAZAN - ANKARA
Çalışmanın Konusu	ANKARA İLİ KAHRAMANKAZN İLÇESİ SARAY MAHALLESİ 9 ADA 4 PARSEL "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 9 ADA 6 PARSEL "ÇELİK KONSTRÜKSİYON DEPO İLAVE DEPO YIĞMA BEKÇİ KULUBESİ İLAVE DEPO İDARE BİNASI VE ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA -ÇELİK KONSTRÜKSİYON DEPO İLAVE DEPO YIĞMA BEKÇİ KULUBESİ İLAVE DEPO İDARE BİNASI VE ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-1
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Depolama Alanı, E:0.60, Hmax: serbest imar koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9 ADA 4 PARSEL; YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ : 360.000,00 TL 9 ADA 6 PARSEL; YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : 59.025.000,00 TL,

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 15
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 15
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 15

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 16
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ İLİ 16
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 21
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 22
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 25
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 26
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 26
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 26
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 27
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 30
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 30
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 30
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 30
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 31
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 32
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 32
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 34
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 36
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 36
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 37
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 37
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 38
7. BÖLÜM SONUÇ 38
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 38
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 39

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 24.11.2021 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.11.2021 tarihinde OZL-2021-151 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKCİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 26.11.2021

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 24.11.2021

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ
2.3

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş

MÜŞTERİNİN ADRESİ: İstanbul Yolu 30.Km Saray Mh. Fatih Sultan Mehmet Blv. No:327 P.K. 06980 Kahramankazan - Ankara / TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A.Ş. olarak kurulduğundan bu yana sektörde kalite ve hizmet adına en iyiyi yapma gayretinde olan firmamız, sektörle beraber kendi kalite çıtasını da yükselterek hak ettiği konuma yükselmiştir. Müşteri memnuniyetini ve ihtiyaçlarını önde tutan tesislerimiz ve katma değerli ürün gamımızla, nihai tüketicilerimize ve iş ortaklarımıza değer katan tedarik zincirimizle hizmet vermekteyiz. Yüksek kapasiteli ve en gelişmiş teknolojinin kullanıldığı tesislerimizde kaliteli ve sürdürülebilir üretim yapılmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Çevreye zararlı olan hiçbir atık üretmeyen tesislerimiz, geleceğimizin ve doğanın korunması için gerekli tedbirleri alarak üretim yapmaktadır Yurt içi pazarında ise 65 ilde bayilik ağı kurmuş ve 81 vilayette ulusal mağazalar dahil olmak üzere 60.000'den fazla perakende noktasında ürünlerini müşterilerimizin beğenisine sunarken, yurtdışı pazarında da faaliyetlerini sürdüren firmamız bu pazar için de ayrı ekip kurarak faaliyetlerini devam ettirmektedir. Yayla Agro bulunduğu her üründe ve kanalda kaliteli operasyon arayan ve uygulayan firmamız Gıda kodeksi, TSE belgeleri gibi sektörde bulunan firmaların haiz olması gereken belgeleri almaya da hak kazanmıştır.Bu belgelerin dışında sektöre bakışı hassas olan firmamız ISO 9000, ISO 22000, BRC, IFS, Halal Food belgesi gibi belgeleri alarak, ülkemizin girmeye çalıştığı Avrupa birliğinin gıda üretim normlarına uygun üretim yapma seviyesini yakaladığını belgeleriyle tescil ettirmiştir. Yayla Agro, ülkemizin Dünyadaki yüz akı ve markası olma yolunda çalışmalarına her gün daha da büyüyen bir istekle devam etmektedir.

SERMAYESİ: --.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 444 4 330–

2.4 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, SARAY mah. FATİH SULTAN MEHMET sok.No: 327 KAHRAMANKAZAN - ANKARA adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.

2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.

4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ	Olcay USTA





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	KAHRAMANKAZAN
Mahallesi/Köyü	:	SARAY(İ) MAH.
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	9
Parsel No	:	4
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	401,00 m2
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	
Sahibi-Hissesi	:	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V (1/1)
Cilt No	:	36
Sayfa No	:	3581
Yevmiye No	:	140
Tapu Tarihi	:	06/01/2011

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	KAHRAMANKAZAN
Mahallesi/Köyü	:	SARAY(İ) MAH.
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	9
Parsel No	:	6
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ÇELİK KONSTRÜKSİYON DEPO İLAVE DEPO YIĞMA BEKÇİ KULUBESİ İLAVE DEPO İDARE BİNASI VE ARSA
Alanı	:	26372,00 m2
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	
Sahibi-Hissesi	:	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V (1/1)
Cilt No	:	36
Sayfa No	:	3583
Yevmiye No	:	140
Tapu Tarihi	:	06/01/2011

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu ana gayrimenkul, Ankara ili Kahramankazan ilçesi, Saray Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, No: 327 posta adresinde konumludur. Açık tarif olarak, Ankara-İstanbul Karayolu üzerinde Kahramankazan istikametine ilerlendiğinde Ankara-İstanbul yoluna cepheli 5-6 km ilerde yer almaktadır. Taşınmaz, Organize Sanayi bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Bölgede altyapı hizmetleri kısmen tamamlanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu sanayi sitesine, bölgeye hizmet veren toplu taşım araçları ve özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta gelir grubuna hitap eden sanayi ve ticari amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde Ankara Lojistik Üssü, Kam Beton Sanayi Tesisi ve Akıncı Gişeleri yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları devam etmektedir. Taşınmaz Saray Organize Sanayi Sitesi sınırları içerisinde yer almakta olup taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle iş yeri, imalathane , fabrika v e Ticari amaçlı ve zemin + 1 ila 2 katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Ankara-Kahramankazan yolu üzerinden geçmektedir. Taşınmaz Ankara-Kahramankazan yolu üzerinde bulunmaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

9 Ada 6 Parsel;

Kahramankazan İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ''Sanayi ve Depolama Alanı'' olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:0.60, Hmax: Serbest, yoldan çekme mesafesi:10.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

9 Ada 4 Parsel;

Kahramankazan İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ''Sanayi ve Depolama Alanı'' olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:0.60, Hmax: Serbest, yoldan çekme mesafesi:10.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. **Parsel tek başına yapılaşma izni yoktur**

**Kahramankazan Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan sifahi bilgiye göre parselin Nakıs (artık) parsel olduğu taşınmazın yüzölçümüne göre yapılaşmaya uygun olmadığı ve tek başına yapılaşmaya izin verilmediği bilgisi alınmıştır. Sanayi ve Depolama lejantlı arsaların yapılaşmaya uygun olabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 2000 m2 olduğu bilgisi alınmıştır.

Nakıs (artık) Parsel: İşlem sırasında planın gereği olarak yapılan parseller dışında ifraz ve cephe şartı oluşmayan parseller de zorunlu olarak çıkabilir. Encümen kararlarında belirtilmek sureti ile tanımlanır. İfrazdan sonra ilgili belediye bu parsellere imar durumu vermez.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

9 ada 6 parsel;

* Kahramankazan Belediyesi İmar arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 27.12.2005 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Kahramankazan Belediyesi'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 29.12.2005 tarih ve 2005/166 sayılı İlave ruhsat (imalathane-depo için), 29.12.2005 tarih ve 2005/167 sayılı İlave ruhsat (idari bina için), 06.06.2005 tarih ve 2005/44 sayılı İlave ruhsat (depo için), 03.05.2007 tarih ve 057 sayılı Yapı Kullanım izin belgesi (imalathane-depo) için düzenlenmiş olup 15214 m2 inşaat alanına sahiptir. 03.05.2007 tarih ve 058 sayılı Yapı Kullanım izin belgesi (idari bina) için düzenlenmiş olup 3529 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 4 olmak üzere toplam 5 katlıdır. 01.08.2005 tarih ve 2005/34 sayılı Yapı Kullanım izin belgesi (depo) için düzenlenmiş olup 564 m2 inşaat alanına sahiptir

**Kahramankazan Belediyesinde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, ruhsat, iskan ve proje dijital ortamda verilmektedir. Kahramankazan Belediyesi'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

**Taşınmaza ait 15.08.2018 tarihli M57S8UIH belge numaralı parsel üzerinde yapılan için toplamda 7034,70 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Mevcuttaki ruhsat harici büyümelerin bir kısmı yapı kayıt belgesindeki alan ile uyumlu olup, yapı kayıt belgesindeki alan yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

*Taşınmaza ait tarafımıza gönderilen 17.04.1989 tarih ve 4/58 numaralı, 9 ada 1 parsel olduğu ve 2089 m2 kullanım alanlı Yapı Kullanım İzin belgesi gönderilmiştir. Belge tarihi eski olduğundan ilgili belediyede teyidi yapılamamıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Kahramankazan Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 06.11.2011 tarih ve 140 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

25.11.2021-tarih, 13:43 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

İRTİFAKLAR HANESİNDE;

9 ada 4 parsel üzerinde;

-15.10.2004 tarih ve 3076 yevmiye numarası ile "M:151 M2 KISIMDA ANKARA SU KANALİZASYON İD.GEN.MD.LEHİNE 2 YIL MÜD. İRT.HAK.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)"

-10.06.1988 tarih ve 655 yevmiye numarası ile "M:DSİ GEN.MÜD.LEHİNE 188 M² KISIMDA 99 YILLIK İRT.HAKKI"

9 ada 6 parsel üzerinde;

-15.10.2004 tarih ve 3076 yevmiye numarası ile "M:808 M2 KISIMDA ANKARA SU KANALİZASYON İD.GEN.MD.LEHİNE 2 YIL MÜD. İRT.HAK.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)"

REHİNLER HANESİNDE MÜŞTEREK OLARAK;

-10.04.2017 tarih ve 3338 yevmiye numarası ile AVRUPA İMAR VE KALKINMA BANKASI (EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTİON AND DEVELOPMENT) (EBRD) lehine 1.0 dereceden 25.000,000.00 EUR bedelle ipotek bulunmaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir ***Yapı Denetim*** Tarafından denetlenmemektedir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Kahramankazan Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

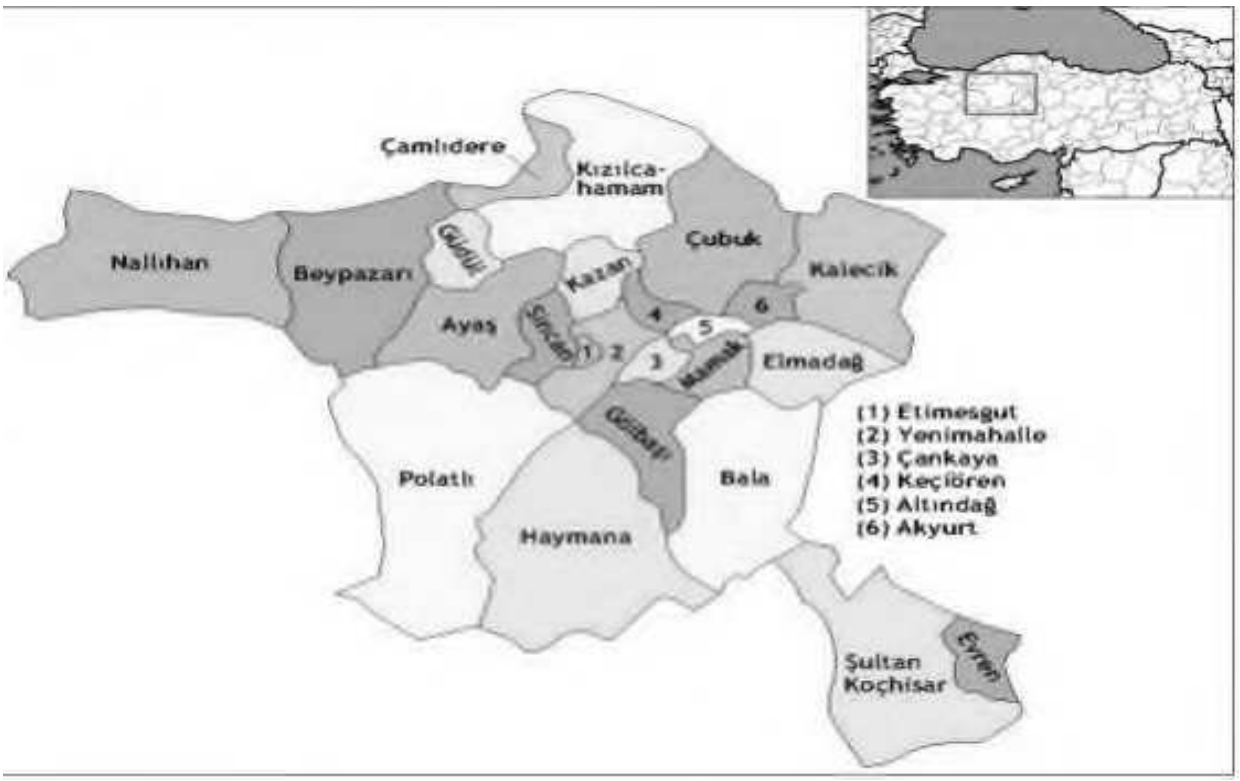
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ANKARA İLİ

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.504 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 06



Ankara Tanıtım

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü. yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30*unu kapsamaktadır, Tanım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaştırma ve Haberleşme

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray -

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir). İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km2'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Doğal Kaynaklar

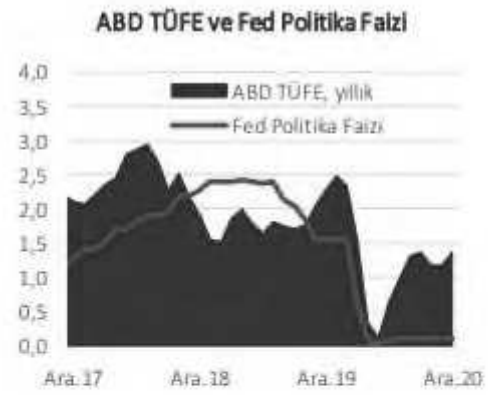
Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzeybatıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus meteai adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma sığ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancyrensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler,

enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan

tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış

ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Şehirlerarası yol üzerinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- İl ve ilçe merkezine uzak konumda yer alması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %20
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi ve Depolama imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 5
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 16
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli kullanılan Fabrika	: Halihazırda

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

9 ADA 4 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 9 ada 4 parsel no lu Arsa vasıflı taşınmaz, 401,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parseller geometrik olarak yaklaşık üçgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parsellerin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu belirlenmiştir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile taşınmaz üzerinde yapı bulunmamakta olup 9 ada 6 parsel ile beraber kullanıldığı görülmüştür.

9 ADA 6 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 26372,00 m2 yüzölçümüne sahip, 9 ada, 6 parsel no lu “ÇELİK KONSTRÜKSİYON DEPO İLAVE DEPO YIĞMA BEKÇİ KULUBESİ İLAVE DEPO İDARE BİNASI

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

VE ARSA" olarak kayıtlı taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak amorf bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet mamül deposu, 1 adet şeker bölümü ve 1 adet idari binadan oluşmaktadır. Fabrika çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır.

1-İDARİ BİNA

Onaylı mimari projesine göre, 4/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, yaklaşık toplam 3370,00 m² kapalı + 160 m2 açık teras kullanım alanına sahiptir. 1.Bodrum Kat; jeneratör + trafo + arşiv + teknik oda + ısı merkezinden oluşmakta olup, brüt 600 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin Kat; Giriş + yemekhane + mutfak + personel soyunma odaları + duş + hol +wc hacimlerinden oluşmakta olup brüt 600 m² kullanım alanına sahiptir. 1.Normal Kat; açık bürolar + 4 wc + çay ocağı hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 645 m² kullanım alanına sahiptir. 2.normal Kat; toplantı salonu + 2 büro + 2 oda + duş + wc + çay ocağı hacimlerden oluşmakta olup brüt 645m² kullanım alanına sahiptir. 3.normal Kat; ofisle + wc + çay ocağı hacimlerden oluşmakta olup brüt 645 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı Katı; ofisler +hol + wc + 2 teras hacimlerinden oluşmakta olup, 235 m² kapalı + 160 m² açık teras alanına sahiptir. Oluşturulana ofis bölümlerinin zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari proje harici; bodrum katı yemekhane ve mutfak olarak değiştirildiği ve normal katlarda yer alan ofisler kendı kullanım amacına uygun olarak değiştirildiği ve çat arası katında 160 m² açık teras alanın kapatıldığı ve yaklaşık 220 m2 çatı boşluğunun oda hacmi olarak oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan büyümeler mevcut durum değerinde dikakte alınmıştır.

2-MAMÜL DEPOSU

Onaylı mimari projesine göre, 2/C yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, yaklaşık toplam 15274,00 m² kapalı + 520 m2 açık teras kullanım alanına sahiptir. Bodrum kat; otopark, sığınak, makine dairesi, tesisat şaftı hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 7.350 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin kat; Depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt 7.284 m² kullanım alanına sahiptir. Asma kat; Depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt 580 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı arası kat; kot holü ve açık teras hacminden

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

oluşmakta olup brüt 60 m² kapalı + 550 m² açık teras kullanım alanına sahiptir. Fabrikanın tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Fabrika tavanlarında sanayi tipi spot aydınlatma mevcuttur. 5 adet yük girişi kapısı bulunmaktadır.

Yerined yapılan incelemede onaylı mimari proje harici; asma katında yaklaşık 2000 m² büyüme yapıldığı, çatı arası katında yaklaşık 520 m² teras alanının kapatılarak depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümeler 2520 m2 olup , Yapı Kayıt Belgesine istinaden yasal durum değerinde dikakte alınmıştır.

3-ŞEKER BÖLÜMÜ

Zemin kat; imalat ve depo hacminden oluşmakta olup, yerinde alınan ölçümlere göre brüt 2.900 m² kullanım alanına sahiptir.

Vaziyet planında mevcut bina ve ek bina olarak iki adet bölümden oluşmakta olan şeker bölümünün dosyasında mimari projesi bulunmamaktadır. Ek bölüme ait olduğu düşünülen 564 m² lik kullanım alanının iskan belgesi bulunmaktadır. Mevcutta büyüme yapılmış olup, yapılan ölçümlere göre toplamda 2.336 m² büyüme Yapı Kayıt Belgesine göre yasal değerlemede dikkate alınmıştır.

*Taşınmaza ait tarafımıza gönderilen 17.04.1989 tarih ve 4/58 numaralı, 9 ada 1 parsel olduğu ve 2089 m2 kullanım alanlı Yapı Kullanım İzin belgesi gönderilmiştir. Belge tarihi eski olduğundan ilgili belediyede teyidi yapılamamıştır. Şeker bölümü olduğu düşünülen bu alan yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

4-İADE BÖLÜMÜ

İade Bölümü; Zemin kat; Su deposu, elektrik bölümü, mamül ve iade deposu olarak kullanılan Şeker ve mamül deposu arasında kalan tek katlı yapı yapılan ölçümlere göre; 1.056 m² kullanım alanına sahiptir.

İade bölümünün ruhsat ve projesi bulunmayıp mevcut değerde dikkate alınmıştır.

iade bölümüne ek bina yapılmıŞ olup, yaklaşık 450 m² kullanım alanlıdır.Toplamda 1056 m2 büyüklüğünde olan ide bölümü Yapı Kayıt Belgesine göre yasal değerlemeye alınmıştır.

6-DEMİR ATÖLYESİ BÖLÜMÜ

Parselin arka kısmında yer alan tek katlı, çekme mesafesine doğru yaklaşık 672 m2 büyüme yapılarak demir aötlyesi bölümü bulunmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Demir atölyesi bölümünün ruhsat ve projesi bulunmayıp Yapı Kayıt Belgesine göre yasal değerlemeye alınmıştır.

7-ESKİ KANTAR BÖLÜMÜ

Fabrika eski giriş bölümünde yer alan kantar bölümü tek katlı ve yapılan ölçümlere göre 120 m² kullanım alanına sahiptir.

Kantar bölümünün ruhsat ve projesi bulunmayıp mevcut değerde dikkate alınmıştır.

8-YENİ KANTAR BÖLÜMÜ

Fabrika giriş bölümünde yer alan kantar bölümü tek katlı ve yapılan ölçümlere göre 200 m² kullanım alanına sahiptir.

Kantar bölümünün ruhsat ve projesi bulunmayıp mevcut değerde dikkate alınmıştır.

* Mevcut kullanım amacına hizmet eden tasınabilir ve sökülebilir niteliklerdeki makine, cihaz, ekipman vs. degerlemede dikkate alınmamıstır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Şehirlerarası yol üzerinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- İl ve ilçe merkezine uzak konumda yer alması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

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 kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı 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 ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı
- kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesin yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:
Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.
Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)
Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.
Faaliyet Karı(+)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

KUBAT EMLAK: 0 (532) 222 26 66- Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.60, Sanayi ve Depolama Alanı), 32000 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 22.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal daha iç kesimde yer almakta olup, değerleme konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir. (%5 Pazarlık ve Şerefiye % 20, Metrekare Birim Fiyatı: 785-TL/m²)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-2

ARSAHA EMLAK: 0 (531) 034 58 83-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.60, Sanayi ve Depolama Alanı), 45000 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 30.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal daha iç kesimde yer almakta olup, değerleme konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir. (%5 Pazarlık ve Şerefiye % 30, Metrekare Birim Fiyatı: 825-TL/m²)

EMSAL-3

AGANTA GAYRİMENKUL: 0 (552) 354 86 60-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.60, Sanayi ve Depolama Alanı), İstanbul Yoluna 50 m mesafede, 2800 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 1.885.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz yüzölçümü bakımından küçük olup alıcı kitlesi daha geniştir. (%5 Pazarlık ve Şerefiye % 30, Metrekare Birim Fiyatı: 830-TL/m²)

EMSAL-4

SAHİBİNDEN: 0532 387 60 60- Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.60, Sanayi ve Depolama Alanı), 3297 ada 2 parselde, 4488 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 3.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz yüzölçümü bakımından küçük olup alıcı kitlesi daha geniştir. (%5 Pazarlık ve Şerefiye % 30, Metrekare Birim Fiyatı: 825-TL/m²)

EMSAL-5

GOLD LİNE EMLAK: 0 (542) 536 06 06-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.60, Sanayi ve Depolama Alanı), iç kısımda yer alan, 9000 m2 arsa üzerinde yaklaşık 5000 m2 kapalı kullanım alanlı fabrika 13.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık sonrası 11.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

ARSA: 9000 m2 x 650,-TL/m2 =5.850.000,-TL

FABRİKA: 5000 m2 x 1030,-TL(2/C) x 0.95 (yıpranma) =4.892.500,-TL

TOPLAM: 11.000.000,-TL

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BEYAN

BEYAN-1

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli arsaların 700-750 TL/m2 arasında, içerlerde yer alan arsaların ise 500-550,-TL/m2 aralığında satıldığı, değerleme konu taşınmazın yüzölçümüne göre 800 TL - 900 TL den alıcı bulabileceği görüşü alınmıştır.

BEYAN-2

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli arsaların 600-800 TL/m2 arasında, içerlerde yer alan arsaların ise 500-600,-TL/m2 aralığında satıldığı, değerleme konu taşınmazın yüzölçümüne göre 800 TL - 850 TL den alıcı bulabileceği görüşü alınmıştır.

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal ana yola cepheli arsaların satılık m² birim fiyatı 600–900,-TL/m², içerlerde yer alan arsaların 400-450,-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

******* Taşınmaza ait 15.08.2018 tarihli M57S8UIH belge numaralı parsel üzerinde yapılan için toplamda 7034,70 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Mevcuttaki ruhsat harici büyümelerin bir kısmı yapı kayıt belgesindeki alan ile uyumlu olup, yapı kayıt belgesindeki alan yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

**Proje harici yapılan diğer büyümeler mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

****NOT: 9 ada 4 parsel; Kahramankazan Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan sifahi bilgiye göre parselin Nakıs (artık) parsel olduğu taşınmazın yüzölçümüne göre yapılaşmaya uygun olmadığı ve tek başına yapılaşmaya izin verilmediği bilgisi alınmıştır. Sanayi ve Depolama lejantlı arsaların yapılaşmaya uygun olabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 2000 m2 olduğu bilgisi alınmıştır.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

NOT: *Taşınmaza ait tarafımıza gönderilen 17.04.1989 tarih ve 4/58 numaralı, 9 ada 1 parsel olduğu ve 2089 m2 kullanım alanlı Yapı Kullanım İzin belgesi gönderilmiştir. Belge tarihi eski olduğundan ilgili belediyede teyidi yapılamamıştır. Şeker bölümü olduğu düşünülen bu alan yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

NOT: Yapılara ait yaklaşık 2500 m2 çıkma olup, bu alan yarı sundurma şeklinde inşa edilmişi ve yapı kayıt belgeli olup bu alan yasal durum değerinden dikkate alınmıştır.

NOT: Eski ve Yeni Kantar Binaları değerlemede dikkate alınmamıştır.

**9 ada 4 parsel değerlemesinde bölgede yer alan imarlı arsalara göre 900,-TL/m2 olarak alınması uygun görülmüştür.

GYO portföyüne dahil edilecek konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer **9 ada 4** parsel; yasal ve mevcut durum değeri **360.000 TL (ÜÇYÜZALTMIŞBİN TÜRKLİRASI), 9 ada 6 parsel;** yasal ve mevcut durum değeri **59.025.000 TL (ELLİDOKUZMİLYONYİRMİBEŞBİN TÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 78 (Yetmişsekiz sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
9	6	ARSA	26.372,00	900,00	1,00	23.734.800,00	23.735.000,00
		İDARİ BİNA (RUHSATLI)	3.370,00	2.400,00	0,90	7.279.200,00	7.280.000,00
		MAMÜL DEPOSU (RUHSATLI)	15.274,00	1.300,00	0,90	17.870.580,00	17.870.000,00
		ŞEKER BÖLÜMÜ (RUHSATLI)	564,00	1.300,00	0,90	659.880,00	660.000,00
		ŞEKER BÖLÜMÜ (İSKANLI)	2.089,00	1.300,00	0,90	2.444.130,00	2.445.000,00
		MAMÜL DEPOSU (YAPI KAYIT BELGELİ)	2.520,00	1.300,00	0,90	2.948.400,00	2.950.000,00
		ŞEKER BÖLÜMÜ(YAPI KAYIT BELGELİ) (YAPILARIN ÇIKMA BÜYÜMELERİ)	2.336,00	450,00	0,90	946.080,00	945.000,00
		İADE BÖLÜMÜ (YAPI KAYIT BELGELİ)	1.056,00	1.300,00	0,90	1.235.520,00	1.235.000,00
		İADE EK BÖLÜMÜ (YAPI KAYIT BELGELİ)	450,00	1.300,00	0,90	526.500,00	525.000,00
		DEMİR ATÖLYESİ (YAPI KAYIT BELGELİ)	672,00	1.200,00	0,90	725.760,00	725.000,00
		ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ+BEKÇİ KULUBESİ, AÇIK SUNDURMA)				600.000,00	655.000,00
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	59.025.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 4.654.124,25
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 4.126.179,66
						1 DOLAR	₺ 12,6823
						1 EURO	₺ 14,3050

YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
9	4	ARSA	401,00	900,00	1,00	360.900,00	360.000,00
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	360.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 28.386,02
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 25.166,03
						1 DOLAR	₺ 12,6823
						1 EURO	₺ 14,3050

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ



Sorumlu Değerleme
Olcay USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak KÜLEKCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014

No : 403375

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Selay KAPLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021 **Belge No: 2021-01.3918**

Sayın Burak KÜLEKCİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019 **Belge No: 2019-01.2091**

Sayın Selay OKTAY

(T.C. Kimlik No: 46984183384 - Lisans No: 403375)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005521278623	20211125-1531-F02319	27862

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	9/4
Taşınmaz Kimlik No:	28418118	AT Yüzölçüm(m2):	401.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(İ) Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3581	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:151 M² KISIMDA ANKARA SU KANALİZASYON İD.GEN.MD.LEHİNE 2 YIL MÜD. İRT.HAK.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kahramankazan - 15-10-2004 00:00 -	-
	Diğer İrtifak Hakkı)		10-06-1988 00:00 - 655	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
124421962	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	-	1/1	401.00	401.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2011 140	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7768955) AVRUPA İMAR VE KALKINMA BANKASI (EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTİON AND DEVELOPMENT) (EBRD) VKN:3810410612	Hayır	25000000.00 EUR	Değişken Eurobor	1/0	F.B.K.	Kahramankazan - 10-04-2017 13:18 - 3338

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kahramankazan - SARAY(İ) Mah. - (Aktif) - 9 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN 8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	25000000.00 EUR	Kahramankazan - 10-04-2017 13:18 - 3338	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **zL-3qHd1Okf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 25-11-2021-13:45

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005521278633	20211125-1531-F02325	27863

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel	9/6
Taşınmaz Kimlik No:	28418199	AT Yüzölçüm(m2):	26372.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(İ) Mah	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3583	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇELİK KONSTRÜKSİYON DEPO İLAVE DEPO YIĞMA BEKÇİ KULUBESİ İLAVE DEPO İDARE BİNASI VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:808 M² KISIMDA ANKARA SU KANALİZASYON İD.GEN MD LEHİNE 2 YIL MÜD. İRT.HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kahramankazan - 15-10-2004 00:00 -	-

1 / 3

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

			3076				

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
124421963	(SN 8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V		1/1	26372.00	26372.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2011 140	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 7768955) AVRUPA İMAR VE KALKINMA BANKASI (EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTİON AND DEVELOPMENT) (EBRD) VKN 3810410612	Hayır	25000000.00 EUR	Değişken Eurobor	1/0	F.B.K.	Kahramankazan - 10-04-2017 13:18 - 3338

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kahramankazan - SARAY(İ) Mah. - (Aktif) - 9 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	25000000.00 EUR	Kahramankazan - 10-04-2017 13:18 - 3338	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **0TxsTE54dPz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr









Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr










Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

















Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr











Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

















Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr











Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr









Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr









Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr


YAPI RUHSATI

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr


YAPI RUHSATI

T.C. KAZAN BELEDİYESİ
ANKARA
KAZAN
KARAY MAHALLESİ
DARAY MAHALLESİ MEVKİİ

26.12.2005
2005/ 167
238-16
24.05.2006/ 62
SANAYİ - 28372
26.12.2005 Yön.Kİ.No
27.12.2006

YAPI SAHİBİNİN
DURUKAN GIDA ve İHTİYAÇ MADDELERİ A.Ş.
OSTİM V.D.
320 003 9063
Ergazi Mah. İstanbul Karayolu No:460/1 Batıkent/ANKARA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN
KENDİSİ
ANONİM ŞİRKET
Ergazi Mah. İstanbul Karayolu No:460/1 Batıkent/ANKARA

ŞANTİYE ŞEFİNİN

CADI BİNA	1	3529	1	3529	3529
			1	505	505
			1	5	
			4	16.00	
TOPLAM	1	3529	954.00 YTL	1.260.011,00 YTL	381.990,00 YTL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

YAPI PROJELERİ

		1/500			
		1/100			
		1/100			
		1/100			
		1/50			

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

15 e

Belge Takip No : 0 0 0 0 3 4 0 5

1. Belgeyi veren kuran
T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İl ANKARA
İlçe KAZAN
Beldesi —
Semtköyü KAZAN
Mahallesi SARAY MAHALLESİ
Adı-Soyadı SARAY MAH. MUHTARI

2. Belgenin verildiği amaç [ ] Kısmi kullanma izni [X] Yapı kullanma izni

3. Belgeye esas ruhsat
[ ] Yeni yapı [X] Tadilat [ ] Ilave [ ] Kat artırımı
[ ] Kullanım değişikliği [ ] Yıkım [ ] Restorasyon [ ] Cephe sıvası
[ ] Yenileme [ ] Tamirat

4. Belgenin onaylı tarihi: 01.08.2005
5. Belge no: 2005/ 34
6. Pafta no: 236-16
7. Ada no: 0
8. Parsel no: 6
9. Binaı yapı onaylı tarihi: —
10. Eklenebilecek yıkım onaylı tarihi: —
11. Yapı ruhsatı tarihi ve sayısı: 24.05.2005/ 62
12. Parselin kullanma amacı ve alanı m²: SANAYİ - 8077
13. Çevre düzeni onaylı tarihi: ../../00
14. Uygulama onaylı tarihi: ../../20
15. Yapı ruhsat bedeli ödendi mi ve tarihi: 06.06.2005 Yev 3758
16. Yapı ruhsat tarihi ve sayısı: 06.06.2005/ 44
17. Tadilat ruhsat tarihi: ../../20
18. Ruhsat yenileme tarihi: ../../09
19. Kullanım ruhsat tarihi: ../../09
20. Ruhsat tebliğ no: 2005/ 44

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	SANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı ünvanı: DURUKAN GIDA ve İHTİYAÇ MADDELERİ A.Ş. [X] Özel [ ] Kamu	27. Adı soyadı ünvanı: DURUKAN GIDA ve İHTİYAÇ MADDELERİ A.Ş.	36. Hukuki durumu: ANONİM ŞİRKET
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: OSTİM V.D	29. Kurum sicil no: ATO 4851/1-167	30. Bağlı olduğu VD: OSTİM V.D
24. Vergi dairesi sicil no: 320 003 9063	32. Sigorta sicil no:	33. Müteahhitlik belge no:
25. Adresi: Ergazi Mah. İstanbul Karayolu No 460/2 Sincan/ANKARA	34. Adresi: Ergazi Mah. İstanbul Karayolu No 460/2 Sincan/ANKARA	35. Unvanı:

40. Cinsi	41. Yüzölçümü (m²)	42. Bulunan yapı sayısı	43. Ticaret adet sayısı	50. Yapı kapalı alanı m²	51. Toplam kapalı alanı m²
TAŞIMKAYA AİT DEPO	1	564	1	564	564
Toplam	1	564			

44. Yapının kullanma amacı	45. Onda sayısı	47. Yüzölçümü (m²)	48. Bulunan yapı sayısı	49. Ticaret adet sayısı	50. Yapı kapalı alanı m²	51. Toplam kapalı alanı m²
TAŞIMKAYA AİT DEPO	1	564	1	1	564	564
Toplam	1	564				

52. Yapının yapılış sistemi	53. Tesisatları	54. Yapının inşa edildiği zemin	55. Yapının taşıyıcı sistemi	56. Kullanılan malzeme
[ ] Çoğaltma elemanı esasına göre [ ] Büro ve kabinler [ ] Kat kalorifer [ ] Doğalgaz sobası [X] Diğer [ ] Diğer	[ ] Yangın tesisatı [X] Hidroforlu [ ] Yağmurlama [X] Yangın dolabı [ ] Asansör [ ] Diğer	[ ] Kil [ ] Kum [ ] Çakıl [ ] Yangın duvarlı [ ] Ahşap [ ] Ortak duvar [ ] Kalorifer dairesi [ ] Bahçe kuyusu [ ] Su şebekesi [X] Kuyu suyu [ ] Diğer	[ ] Kalıp [X] Kalıcı (Kullanılan) [X] Betonarme [ ] Tünel kalıp [ ] Yerinde dökme [ ] Karkas [X] Prefabrik [ ]	[ ] Ahşap [ ] Kalıcı ömür [X] Taşlar [ ] Hafif parke [ ] Tuğla [ ] Fayans [ ] Kiremit [ ] Kerpiç [ ] Diğer

57. Isıtma sistemi	58. Yakıt cinsi
[X] Katı yakıt [ ] Güneş [ ] Fuel-oil [ ] Termik [ ] Doğalgaz [ ] Klima [ ] LPG [ ] Elektrik [ ] Diğer	[ ] Plaki kilit [ ] Mermer döşeme [ ] Asfaltlama [ ] Kilitli

Yapının kullanım maksadının değiştirilmesi halinde ilgili mevzuatına göre, bu belge yetkili mercilerce verilmiş diğer izinlerin yerini tutmaz. Kullanmadan önce aşağıdaki hususlara uyulacaktır.

Kullanmadan önce şartlı: Kullanma için ... mevzuata bağımlı bölümleri elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanılması. Tamirata gidilmiş bulunan kolon, yapının taşıyıcı sistemi olan ... ile ilgili ... Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanılır. Mevzuata ve eklenen projelerine uygun olarak ... adet daire, ... adet dükkan ve ... adet Fabrikaya ait Değerleri tamamen bitirilmiş olduğundan bu belge verilmiştir.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN	
Tarih ve Numarası	Onaylanan şekli

Kontrol Teşkilatı	1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
Daire sayısı								
Parsel üzerindeki yapı sayısı								
Bir bütün olarak kontrolünü								

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

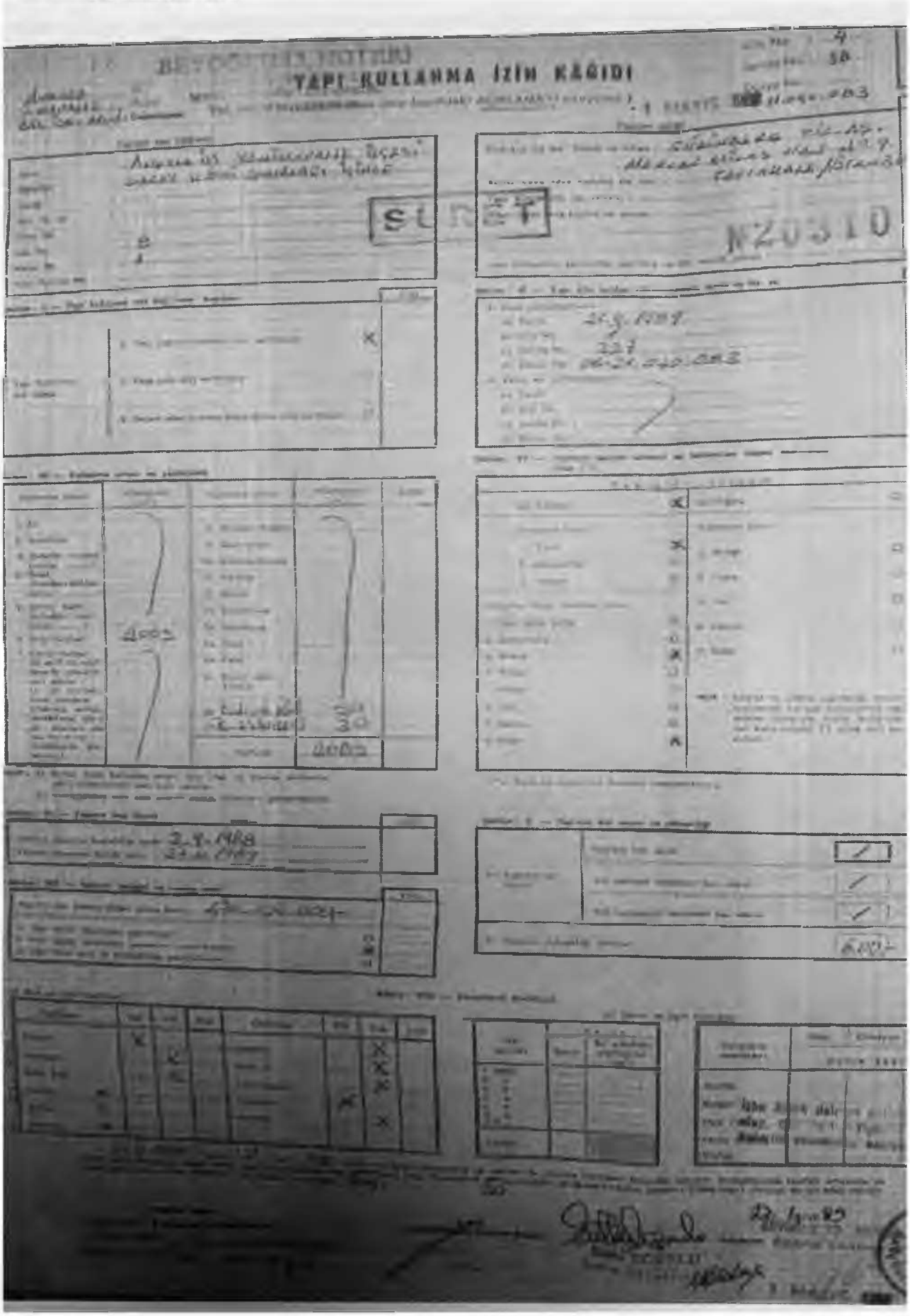


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

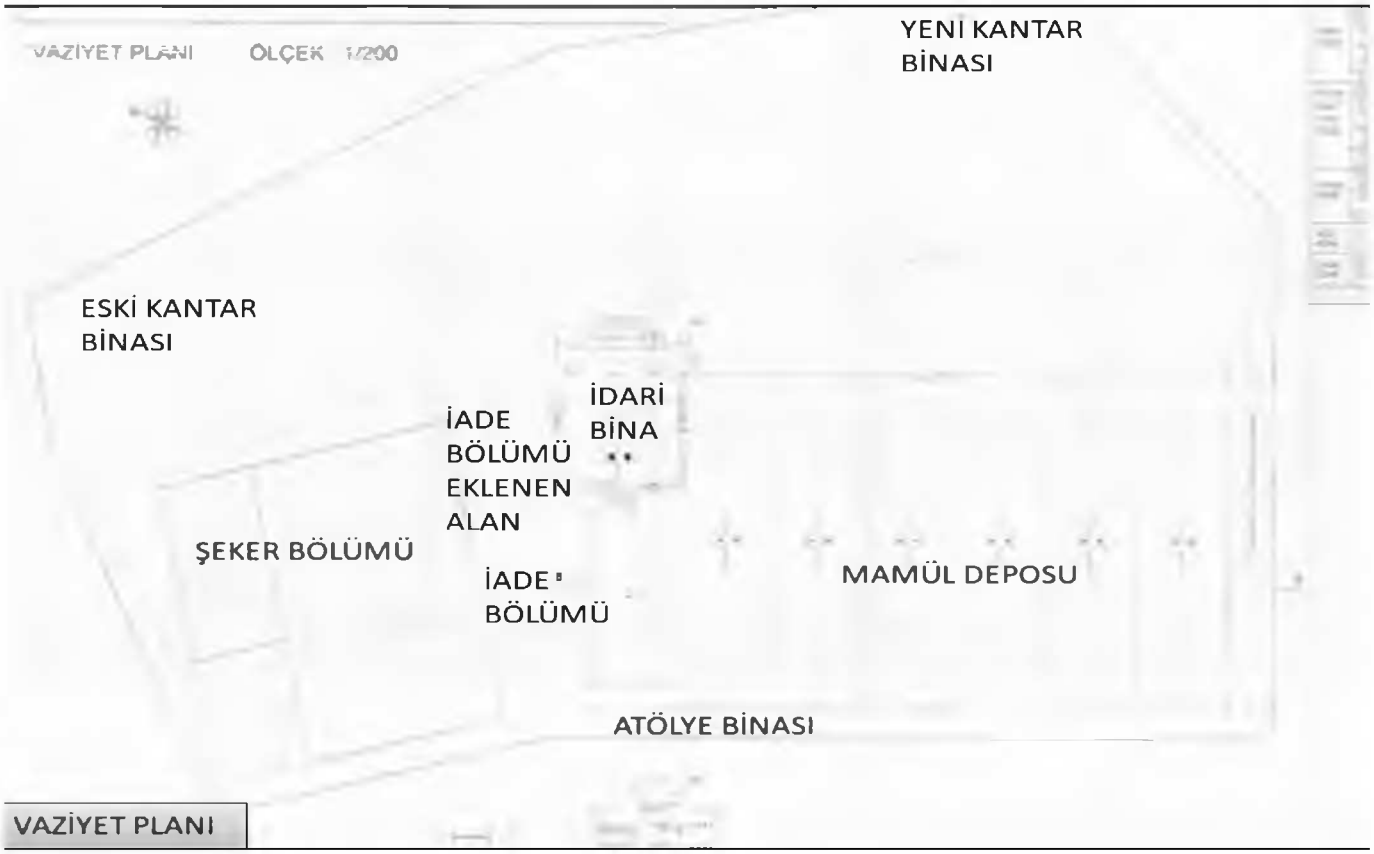
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



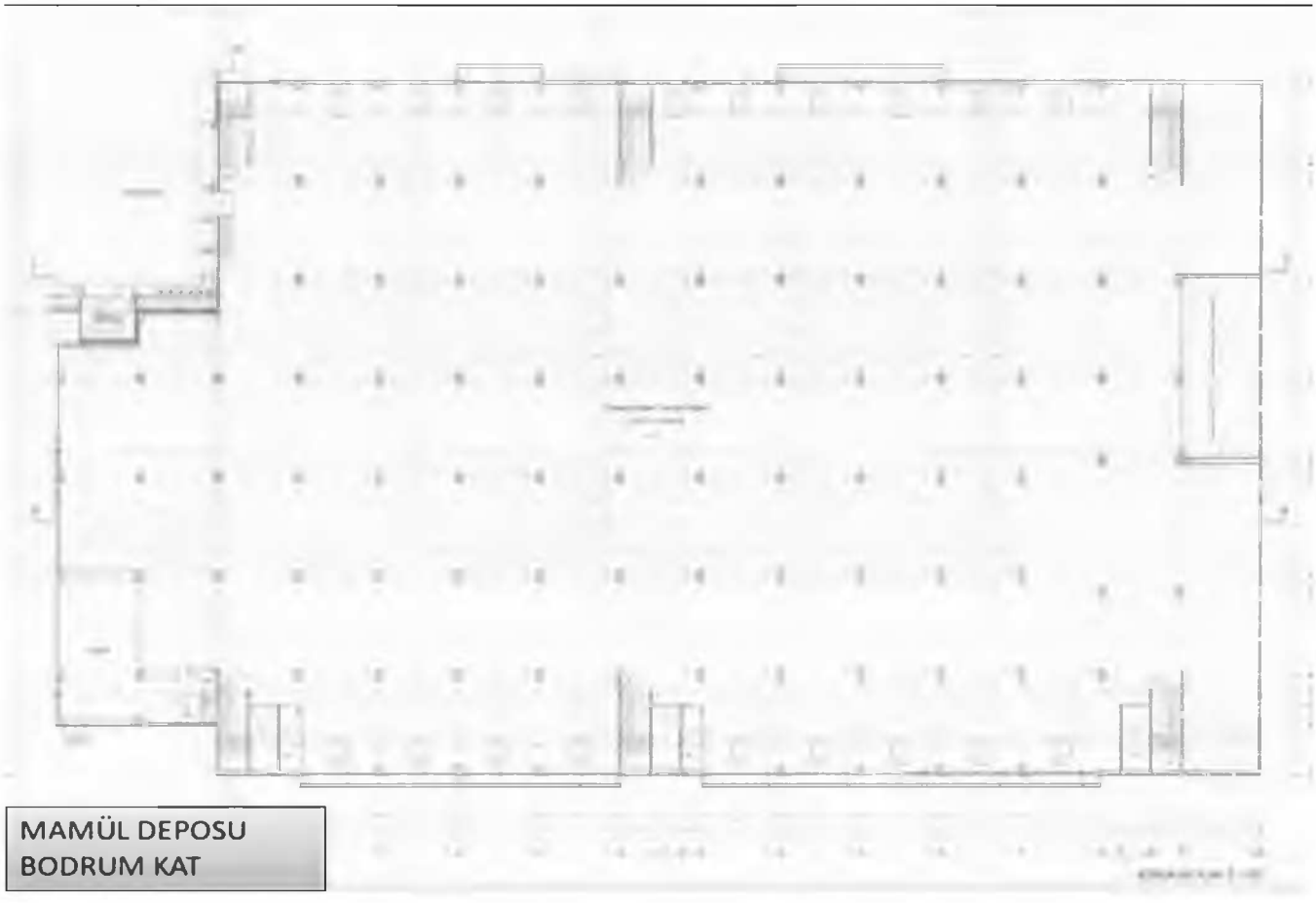
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

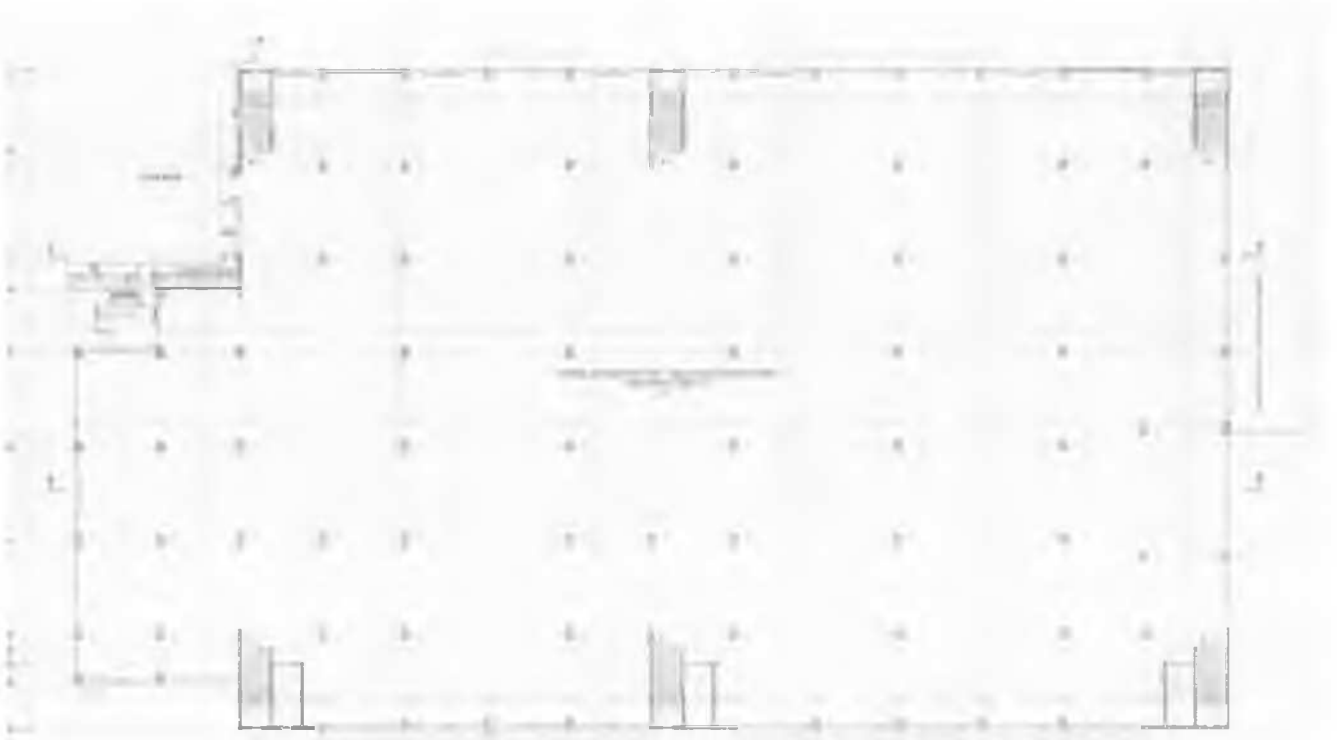


VAZİYET PLANI



MAMÜL DEPOSU BODRUM KAT

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

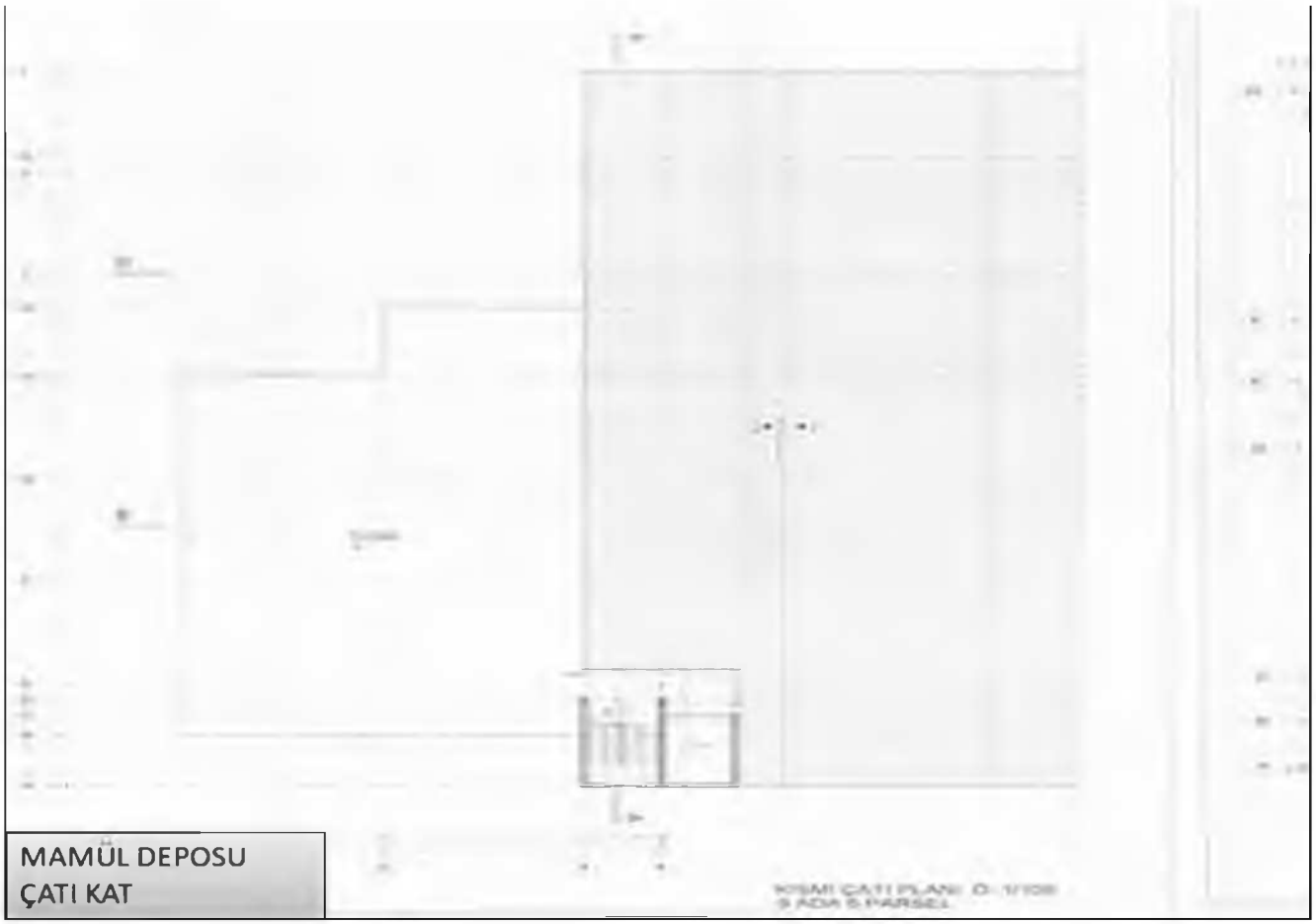


MAMÜL DEPOSU
ZEMİN KAT

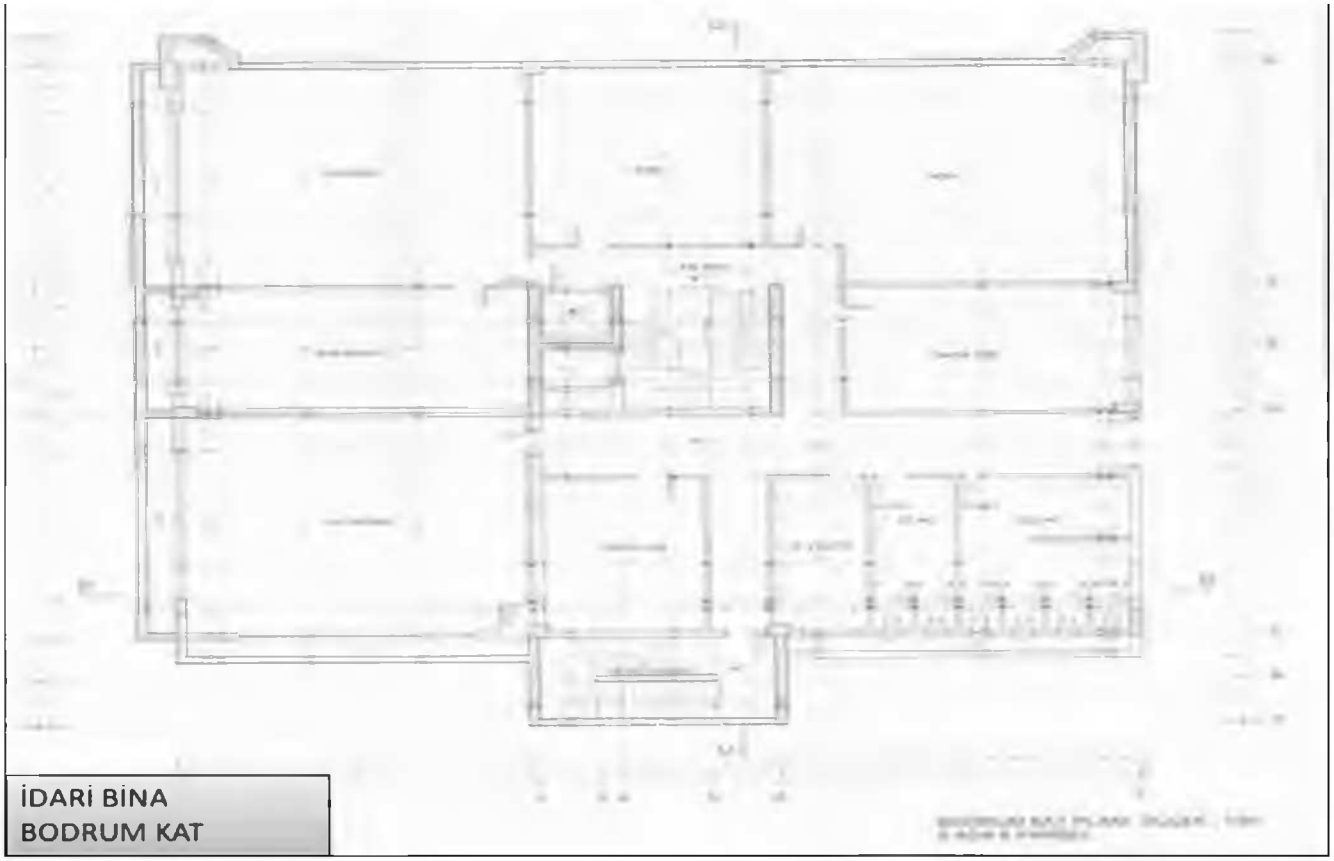


MAMÜL DEPOSU
ASMA KAT

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

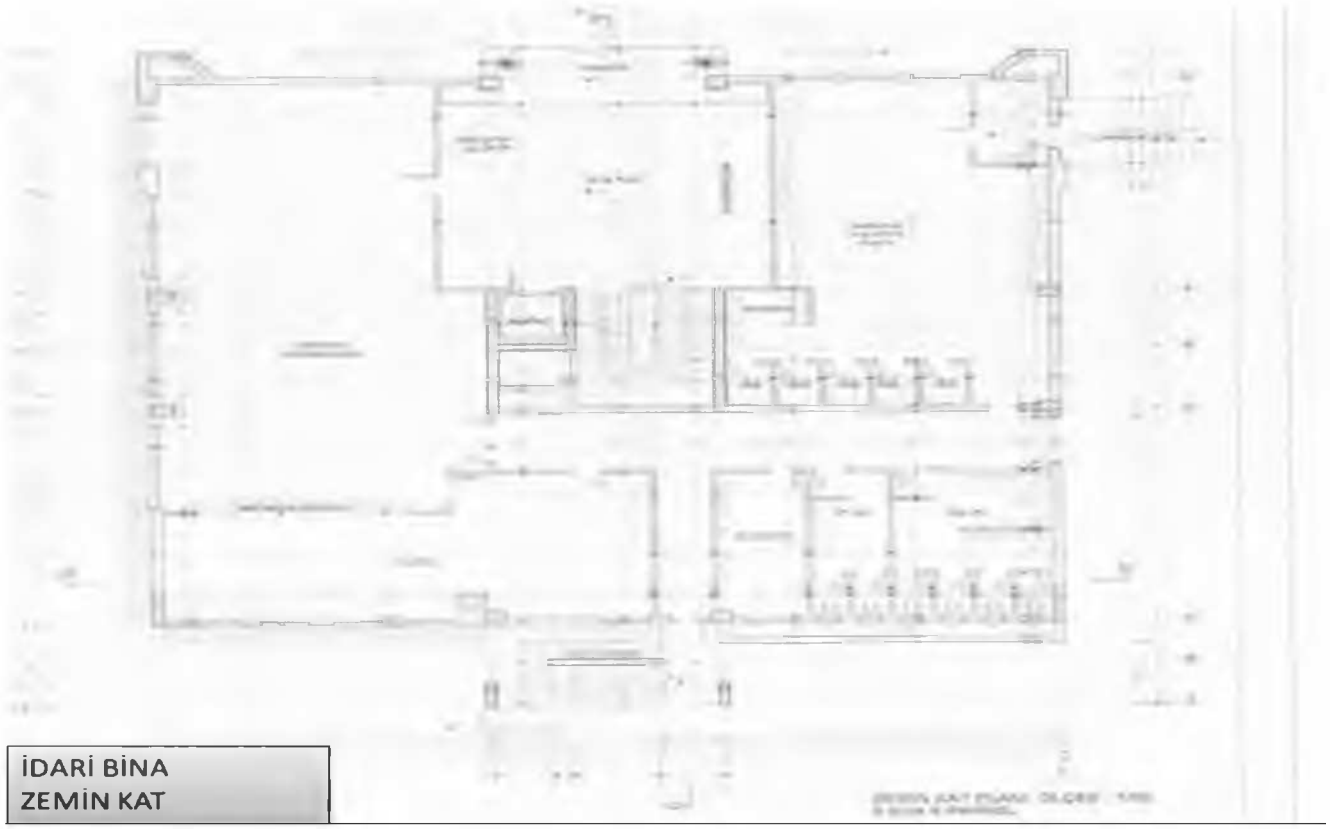


MAMÜL DEPOSU
ÇATI KAT

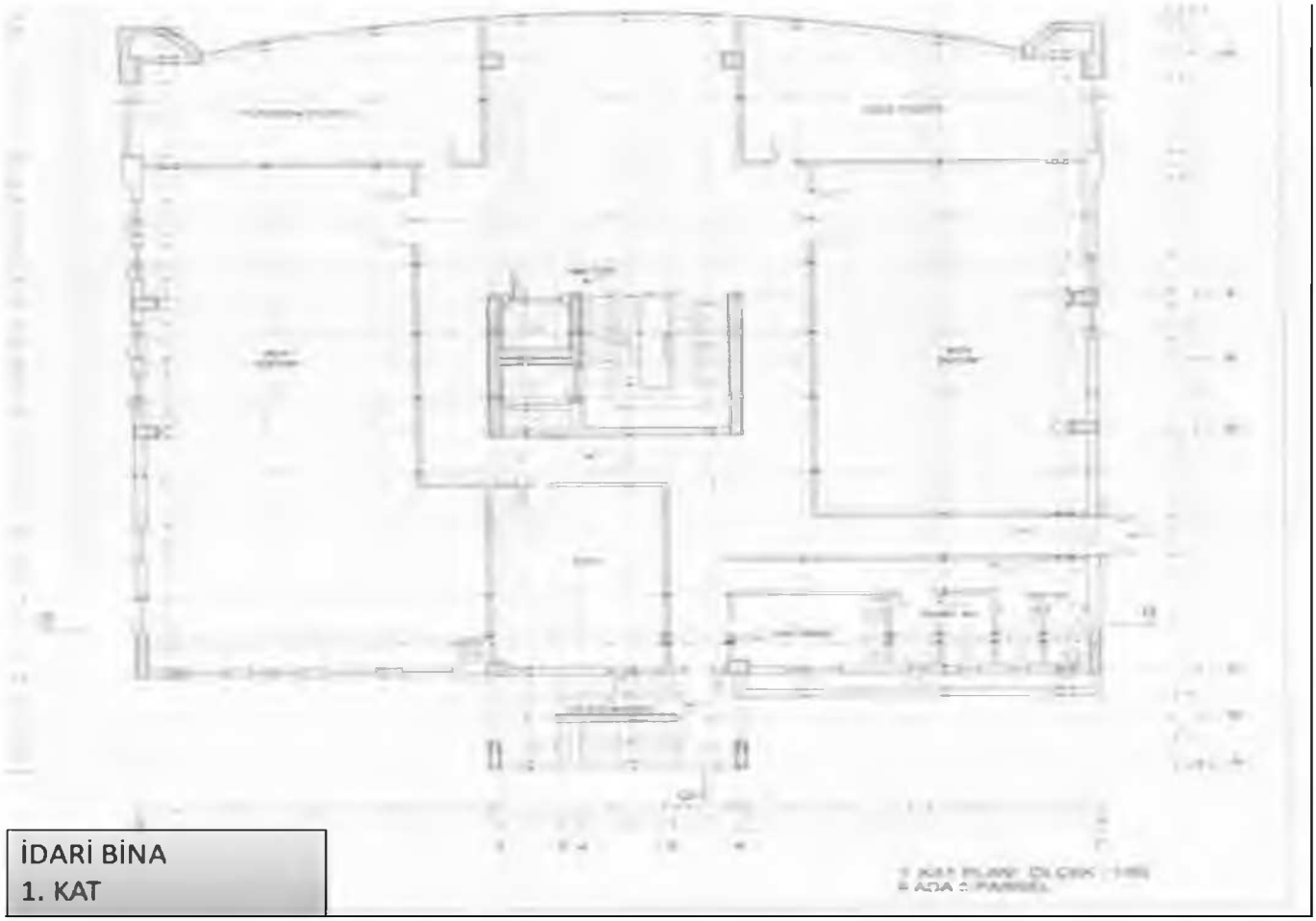


İDARİ BİNA
BODRUM KAT

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

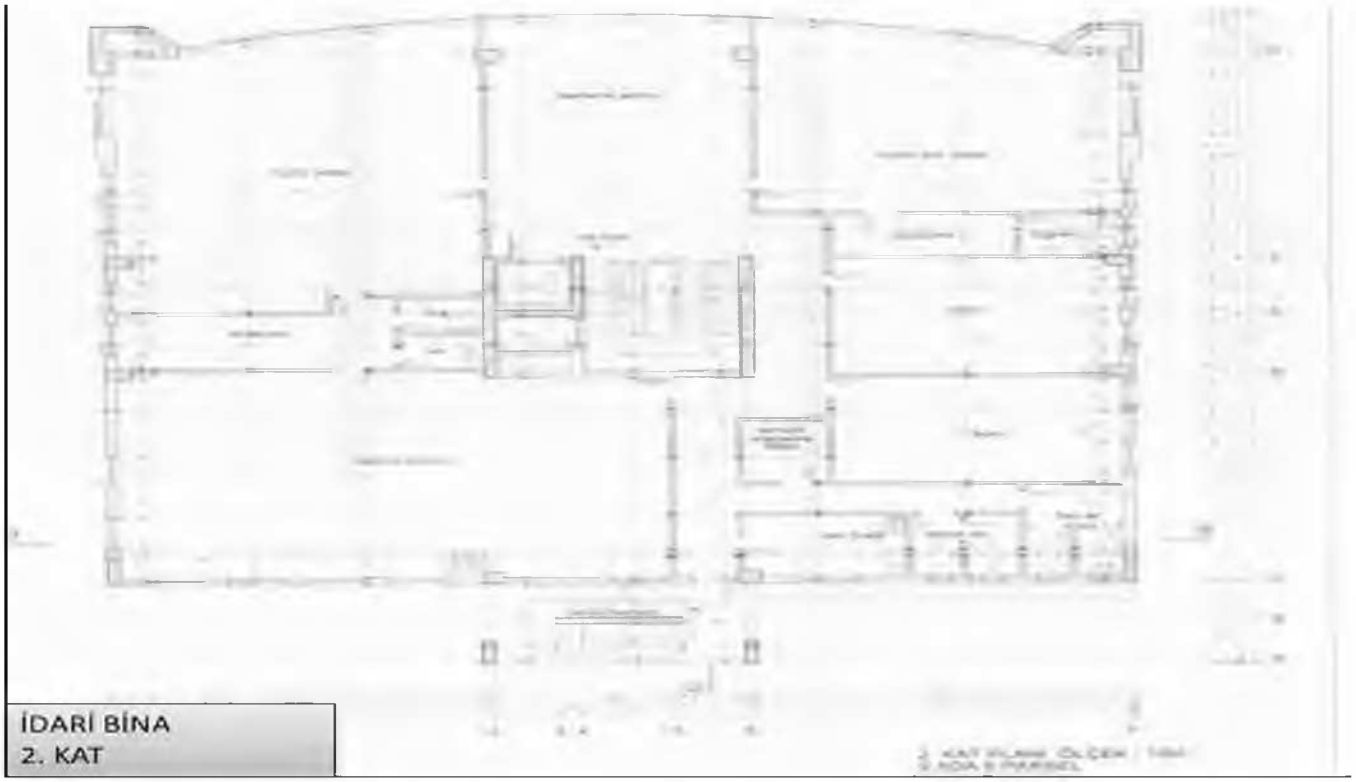


İDARİ BİNA
ZEMİN KAT

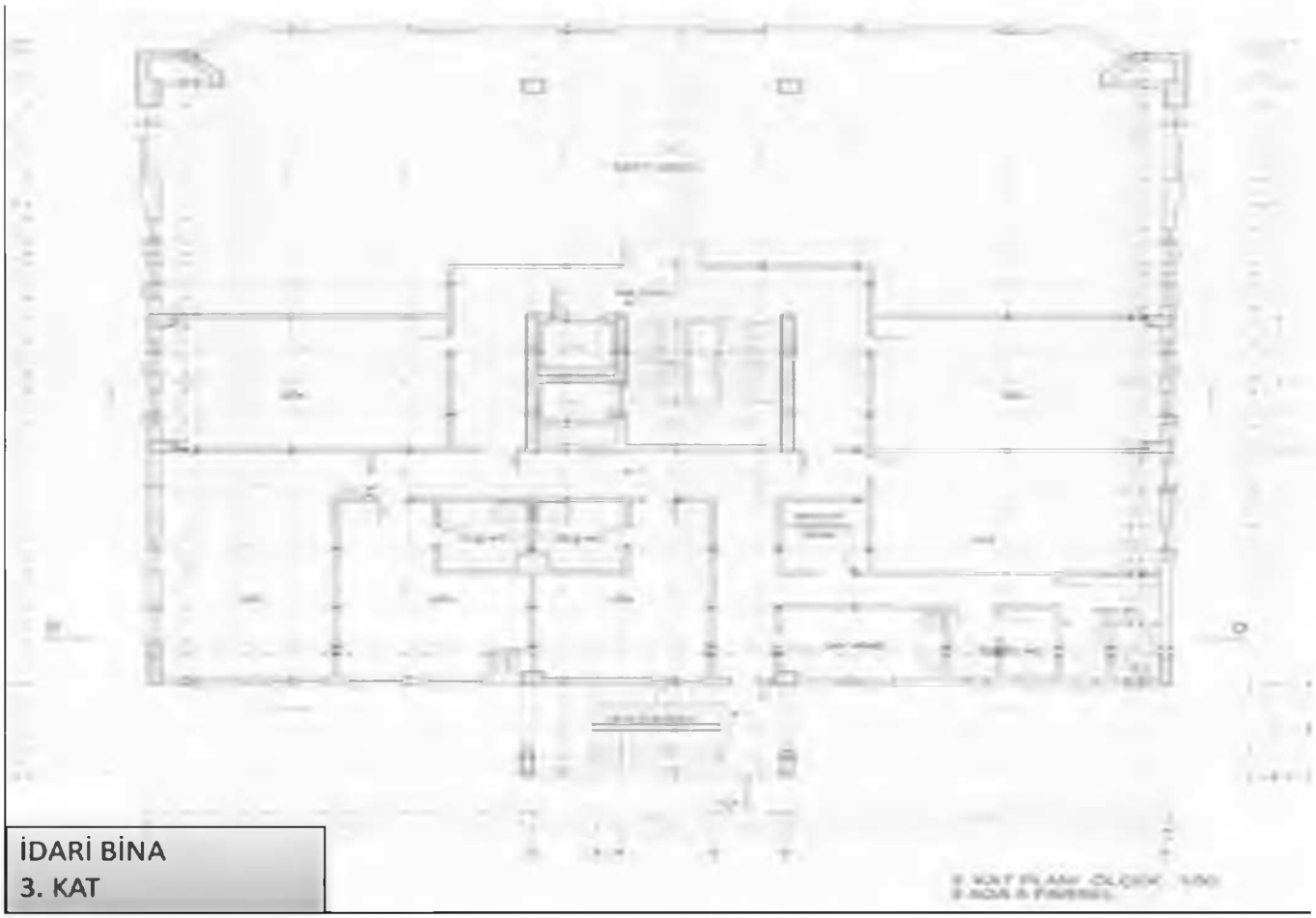


İDARİ BİNA
1. KAT

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

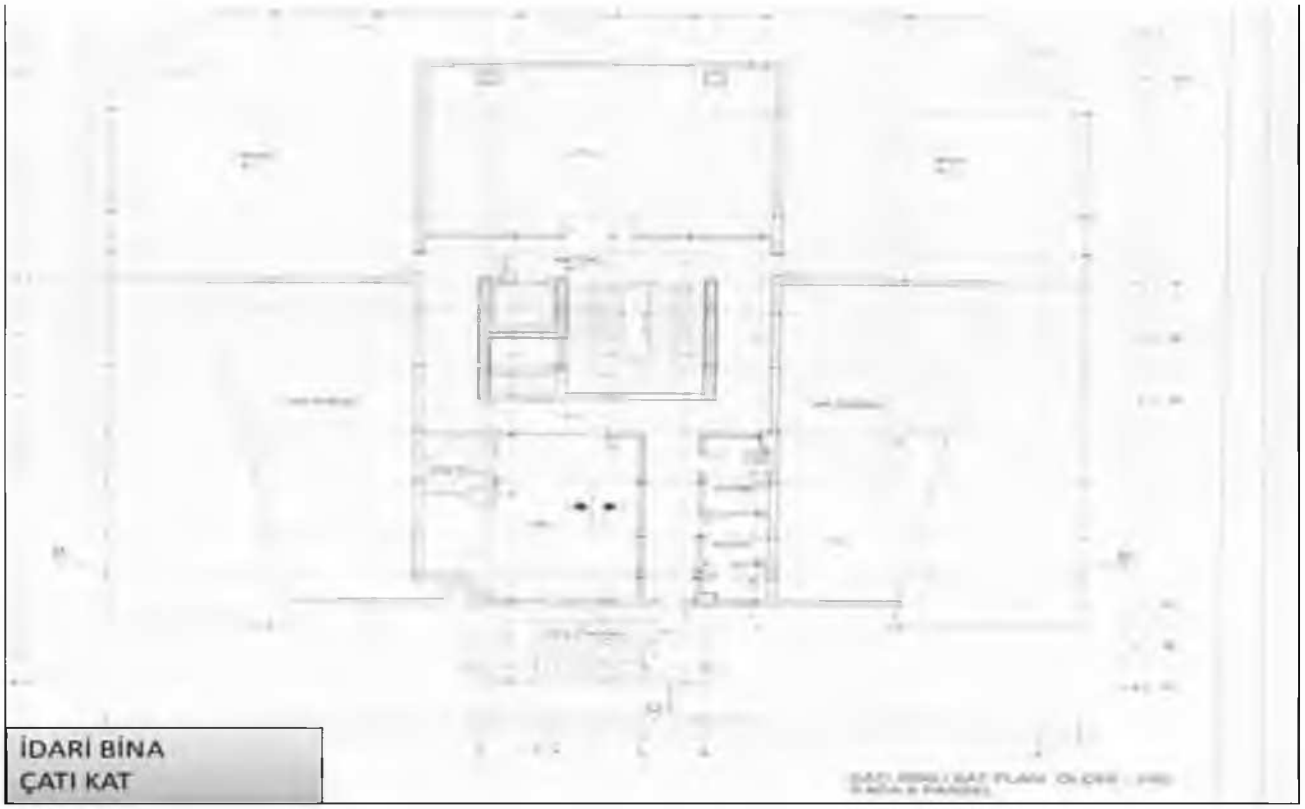


İDARİ BİNA
2. KAT

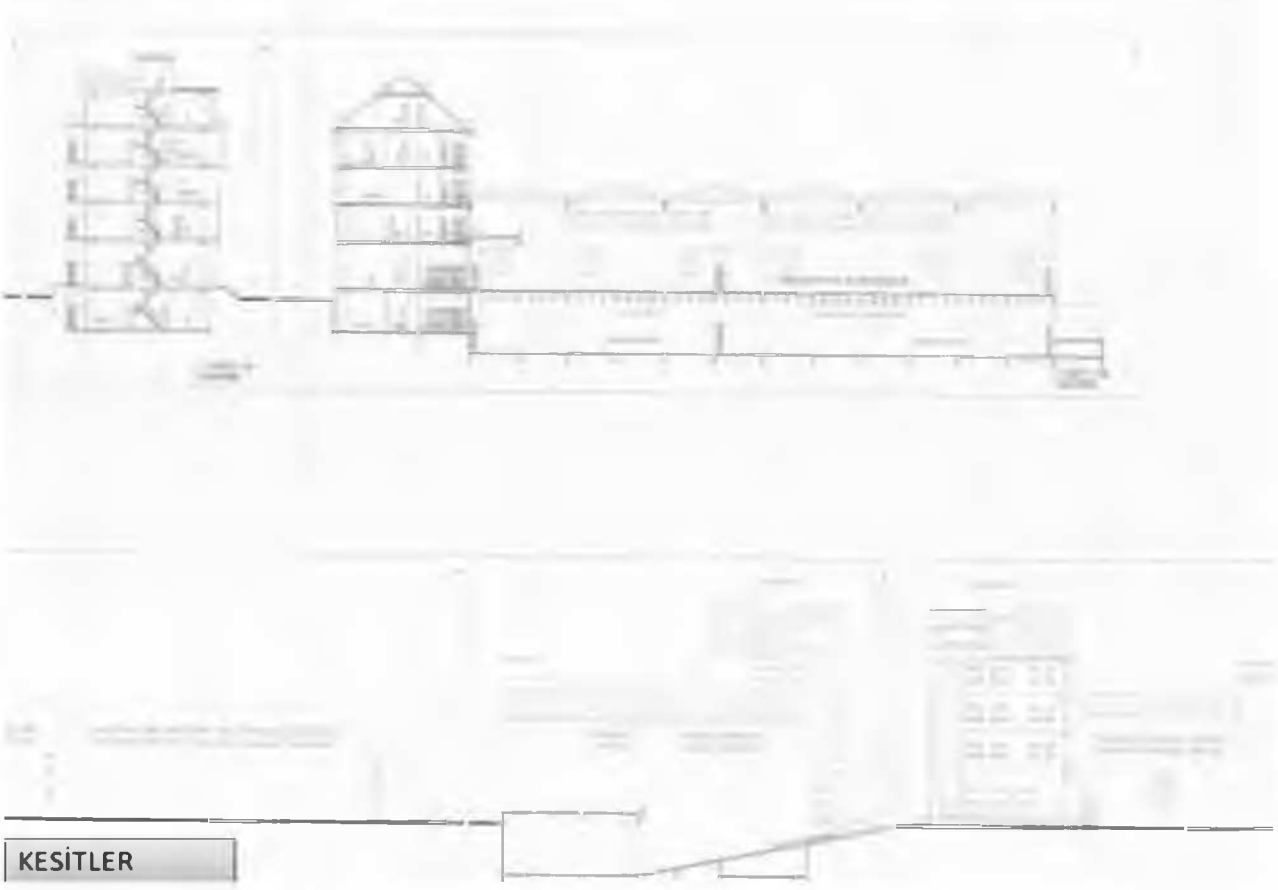


İDARİ BİNA
3. KAT

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

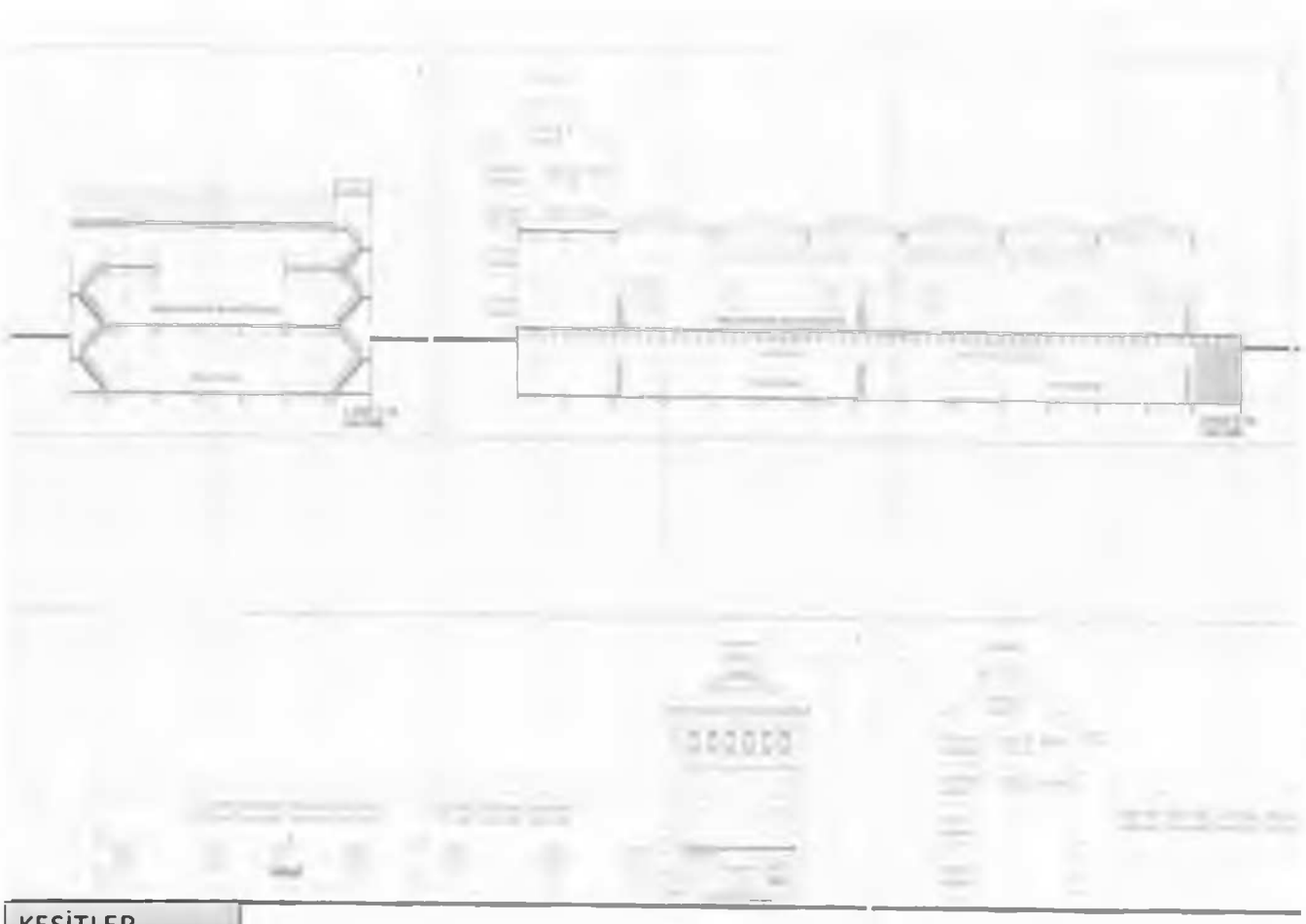


İDARİ BİNA
ÇATI KAT



KESİTLER

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



KESİTLER

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

SARAY mah FATİH SULTAN MEHMET sok No 327 KAHRAMANKAZAN - ANKARA

Bina Kodu:

359663531

Bu adrese ait adres kodu:

3640606509

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Belge No	:	M57S6UIH
Başvuru Numarası	:	995439
Düzenleme Tarihi	:	15.06.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	ANKARA İlçe KAHRAMANKAZAN Mahalle SARAY Cadde/Sokak FATİH SULTAN MEHMET BULVARI Dış Kapı No 327 Ada 9 Parsel 6
Arsa Alanı	:	26372.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	7034.70 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

İşbu belge 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belge ... Barkodlu Belge Doğrulama ... ile kontrol edilebilir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU





MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ,
YALINAYAK MAHALLESİ, 10161 ADA / 1 PARSEL,
10161 ADA/6 PARSEL,10465 ADA/ 2 PARSEL
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 08.12.2021

RAPOR NO: OZL-2021-153

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A. Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	06.12.2021
Rapor No	OZL-2021-153
Talep Tarihi	24.11.2021
Taşınmaz İnceleme Tarihi	01.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak köyü, 10161 Ada/1 Parsel, 10161 Ada/ 6 Parsel, 10465 Ada/2 Parsel
Çalışmanın Konusu	10161 Ada 1 Parsel içerisindeki boş arsa, 10161 Ada 6 Parsel içerisindeki Bakliyat Ambalaj ve Üretim Tesisi, 10465 Ada 2 Parsel içerisinde konumlu depo binası ile arazisinin değer tespiti
Cinsi (Tapu Kaydı)	Arsa (10161 Ada 1 Parsel), Arsa (10161 Ada 6 Parsel), Narenciye Bahçesi (10465 Ada 2 Parsel)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	17.831,00 m² (10161 Ada 1 Parsel) 44.005,00 m² (10161 Ada 6 Parsel) 3.266,60 m² (10465 Ada 2 Parsel)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Mevcut imar planı iptal edilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmaları devam ediyor.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	-Değerleme konusu 10161 Ada 1 Parsel Nolu Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri 22.290.000,00 TL olarak takdir edilmiştir. -Değerleme konusu 10161 Ada 6 Parsel Nolu Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri 102.615.000,00 TL olarak, -Değerleme konusu 10465 Ada 2 Parsel Nolu Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri 5.285.000,00 TL olarak takdir edilmiştir. Satış kabiliyeti açısından "ALICISI AZ"

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Buğra AKARSU

İÇİNDEKİLER:

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 15
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 15
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 15
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İLİ 15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

.....19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 19
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 19
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....22
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 29
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....26
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 26
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR.....26
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....27
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 28
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 28
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 29
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 31
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 31
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 31
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 31
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....33
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 33
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 33
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....33
7. BÖLÜM SONUÇ 33
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....34

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 24.11.2021 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 08.12.2021 tarihinde OZL-2021-153 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra AKARSU tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 01.12.2021

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 24.11.2021

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: İstanbul Yolu 30.KM Saray Mh. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:327 Kahramankazan-Ankara / TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A.Ş. olarak kurulduğundan bu yana sektörde kalite ve hizmet adına en iyiyi yapma gayretinde olan firmamız, sektörle beraber kendi kalite çıtasını da yükselterek hak ettiği konuma yükselmiştir. Müşteri memnuniyetini ve ihtiyaçlarını önde tutan tesislerimiz ve katma değerli ürün gamımızla, nihai tüketicilerimize ve iş ortaklarımıza değer katan tedarik zincirimizle hizmet vermekteyiz.

SERMAYESİ: 300.000.000,00- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 0 (312) 815 49 50 – yayla@yaylabakliyat.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Yalınayak Mahallesi, 102100 Sokak, Yayla Agro Fabrikası, No: 52 A – 52 B TOROSLAR / MERSİN açık posta adresi ve MERSİN/TOROSLAR/YALINAYAK/ 10161 ADA 1 PARSELDE yer alan "ARSA", 10161 ADA 6 PARSELDE yer alan "ARSA", 10465 ADA 2 PARSELDE yer alan "NARENCİYE BAHÇESİ", nitelikli gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş. içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Buğra AKARSU	Olcay USTA





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	TOROSLAR
Mahallesi/Köyü	:	YALINAYAK KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	10161,10161,10465
Parsel No	:	1,6,2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA, ARSA, NARENCİYE BAHÇESİ
Alanı	:	17.831,00 m²/44.005,00 m²/3.266,60 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Cilt No	:	171,181,181
Sayfa No	:	16934,17961,17959
Yevmiye No	:	15871,10120,10199
Tapu Tarihi	:	25.08.2017,05.08.2010,05.08.2010

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz Yalınayak Mahallesi 102100 Sokak, Yayla Agro Fabrikası, No: 52 A – 52 B TOROSLAR / MERSİN adresinde konumludur.

Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzey yönünde ilerlenirken Mersin Hal Kompleksini geçtikten sonra yolu sağ kol üzerinde kesen Soda Bekirde caddesine doğru doğu yönünde dönülerek yaklaşık 600 m ilerlenilir, yolu sağ kol üzerinde kesen 102101. Sokağa dönülerek güney yönünde yaklaşık 250 m ilerlenilmesi durumunda Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar 36.839054, 34.646064 (10161 Ada, 1 Parsel), 36.837437, 34.648762 (10161 Ada, 6 Parsel), 36.837253, 34.647566 (10465 Ada, 2 Parsel), koordinatlarında 3179230143, 1625280563 Uavt numarası ile tanımlıdır. Taşınmazın yakın çevresinde Ticaret ve Depolama lejantlı boş arsalar, tarım arazileri, Mersin Hal Kompleksi, Barış Parkı, Ertuğrul Gazi Orta Okulu, Güneş İlkokulu bulunmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

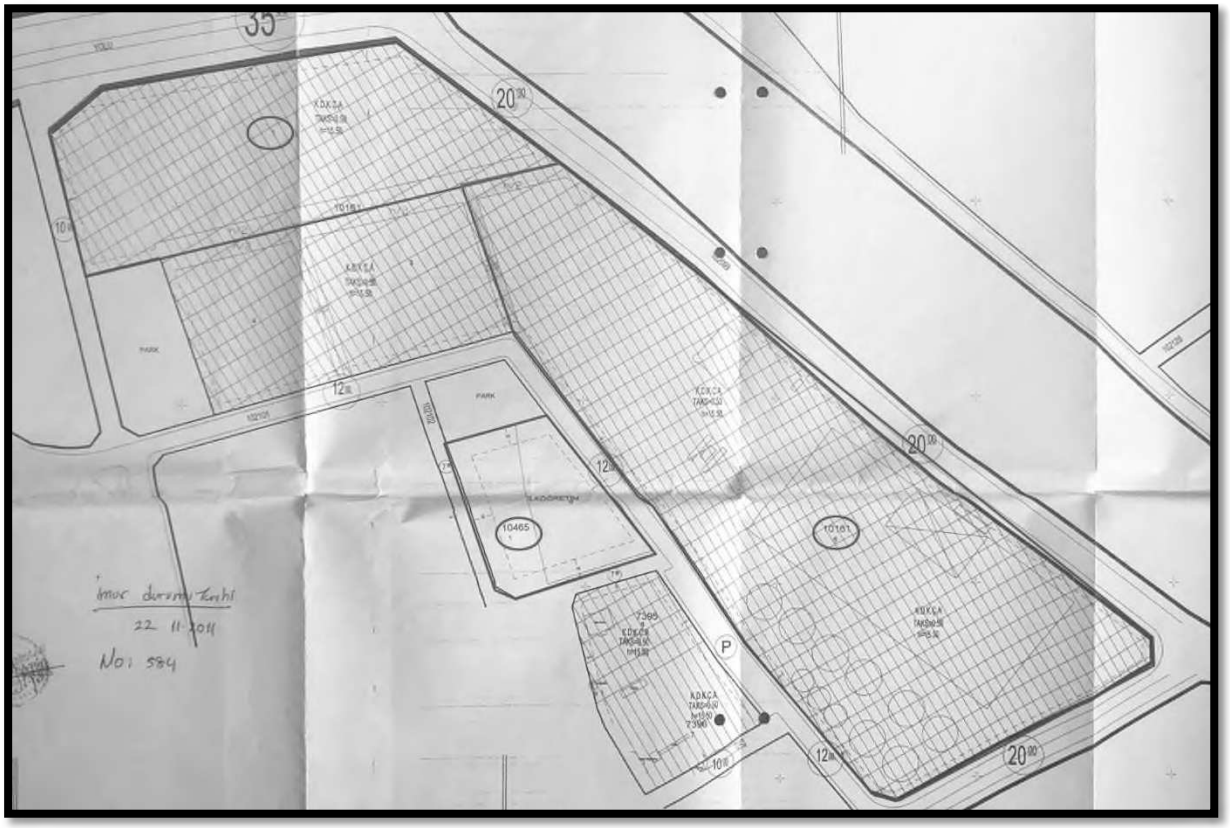
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz 102101 Sokak üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları değerleme konusu taşınmaza 650 m mesafede olan Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Toroslar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz revizyon çalışmaları devam eden 1/1000 ölçekli Toroslar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Taşınmazların iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; 10161 Ada 1 Parsel Konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip olup TAKS: 0,50, h:15,50 m, Ön bahçe 10 m, arka ve yan bahçe 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip, 10161 Ada 6 Parsel Konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip olup TAKS: 0,50, h:15,50 m, Ön bahçe 10 m, arka ve yan bahçe 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip, 10465 Ada 2 Parsel İlköğretim ve Park alanı lejantına sahiptir.



Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Üzerinde yapılaşma bulunan 10161 Ada 6 Parsel ilgili Toroslar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 03.12.2010 tarih 1/486-320 nolu yeni yapı ruhsatı, 05.08.2011 tarih 1/217 nolu tadilat ruhsatı , 05.08.2011 tarih 1/218 nolu ek bina ruhsatı, 09.12.2011 tarih 1/380 nolu tadilat ruhsatı, 09.12.2011 tarih 1/381 nolu ek bina ruhsatı, 13.01.2012 tarih 1/1 nolu kat ilavesi ruhsatı, 20.06.2012 tarih 1/188 nolu ek bina ruhsatı ve bila onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Üzerinde yapılaşma bulunan 10465 Ada 2

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Parsel ilgili Toroslar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazların kadastro planları Toroslar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Toroslar Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede 10161 Ada 6 Parsel ve 10465 Ada 2 Parsel üzerindeki yapılaşmanın kadastro paftasına işli olmadığı tespit edilmiştir.

20.06.2012 tarihli mimari tadilat projesi vaziyet planında parselin güney doğu bölümünde konumlu 3 adet antrepo olarak belirtilmiş yapılara ait mimari tadilat projesine ulaşılamamış olup, aynı yapı grubu 09.12.2011 tarihli mimari tadilat projesinde idari bina, müşterek depo, betonarme depo, kabuk deposu ve 1,2,3 ve 4 nolu depolar olarak geometrik olarak U şeklinde tasarlanmış olup yapılar arasında kalan alan Gelişme alanı olarak belirtilmiştir. Yine aynı mimari projenin devamında boş olan bölüm için (Gelişme Alanı) zemin katında 577 m2 alanlı 2 adet depo, 598 m2 alanlı 1 adet çeltik fabrikası tesisat ek binası olup 1752 m2 alanlı zemin oturumuna sahiptir. 1. Kat Planında 1 adet depoya ait galeri boşluğu, 1 adet depoya ait 131,20 m2 alanlı asma kat, 516 m2 alanlı tesisat ek binası toplam 647,20 m2, 2. Kat planında 516 m2 alanlı tesisat ek binası bölümü bulunmaktadır. Yapı toplam 2915,20 m2 kapalı alana sahiptir. (Yeni yapı ruhsatına göre 1566 m2),

03.12.2010 tarih 1/486-320 sayılı yeni yapı, 05.08.2011 tarih 1/217 nolu tadilat ve 05.08.2011 tarih 1/218 nolu tarihli ek bina ruhsatlarında bahsedilen 2 yapı depo ve fabrika binası olarak belirtilmişken, 09.12.2011 tarih 1/380 saylı tadilat ruhsatında 13446 m2 alanlı fabrika binası olarak belirtilmiştir. İdari bina bodrum kat 563 m2, 514 m2 alanlı zemin kat, 454 m2 alanlı 1 ve 2. Kat, 562 m2 alanlı 3. Kat toplam 2547 m2 alandan oluşmaktadır. 05.08.2011 tarihli tadilat ruhsatında ortak alan ve yemekhane olarak 2547 m2 alanlı ruhsat bulunmaktadır. 13.01.2012 tarihli Kat ilavesi ruhsatında bu bölüm idari işler için kullanılan bina, sığınak ve ortak alan olarak değiştirilmiştir. 20.06.2012 tarihli Ek bina ruhsatında fabrika binası ve ortak alan için 12136 m2 alanlı ruhsat düzenlenmiş olup fabrika olarak bahsi geçen alanın parselin kuzeyinde bulunan 2 katlı üst kotta 5934 m2 alanlı onaylı projesine göre depo 1 olarak belirtilen alan, alt kotta 2204 m2 alanlı depo 2, 1505 m2 alanlı depo 3, 1388 m2 alanlı depo 4, 746 m2 alanlı depo 5 ve 359 m2 ortak alanlar için verildiği düşünülmektedir.

25 m2 lik bekçi kulübesine ait mimari projeye ulaşılamamış olup 03.12.2010 tarih 1/486-320 sayılı tarihli yeni yapı ruhsatında yer alması sebebiyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Silolar için 03.12.2010 tarih 1/486-320 sayılı 1529 m2 alanlı, 05.08.2011 tarihli Ek bina ruhsatında 1244 m2 alanlı, 09.12.2011 tarihli tadilat ruhsatında 2773 m2 alanlı ruhsatlar düzenlemiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*****10161 ada 6 parselde yer alan Taşınmaza ait 20.12.2018 tarihli T4DGLFRY belge numaralı parsel üzerinde yapılan tüm kapalı alanlar için toplamda 15177,00 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi dikkate alınarak yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.**

*****10465 ada 2 parselde yer alan Taşınmaza ait 20.12.2018 tarihli VSPZP4S4 belge numaralı parsel üzerinde yapılan için toplamda 6148,60 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi dikkate alınarak yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.**

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Toroslar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde maliki değişmemiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.5. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.11.2021-tarih, 09:04-09:09-09:10 saatlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan beyan mevcuttur;

10161 Ada 1 Parsel için;

Rehin: EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT lehine, 15000000,00 EUR bedel 1. dereceden, FBK Süreli, ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (TARİH:06.09.2017, YEVMİYE:16095)

10161 Ada 6 Parsel için;

Teferruat Bilgileri; Ekte verilen takbis belgesinde gösterilmiştir.

Rehin: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine, 75000000,00 TL bedel 1. dereceden, FBK Süreli, ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (TARİH:06.12.2019, YEVMİYE:27367)

Rehin: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine, 10000000,00 USD bedel 2. dereceden, FBK Süreli, ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (TARİH:07.06.2021, YEVMİYE:14943)

10465 Ada 2 Parsel için;

-Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapıların 29.06.2001 tarihinden sonra yapılmış olup taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yapı denetim ile ilgili bilgi alınamamıştır.

4.8. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Toroslar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.9. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

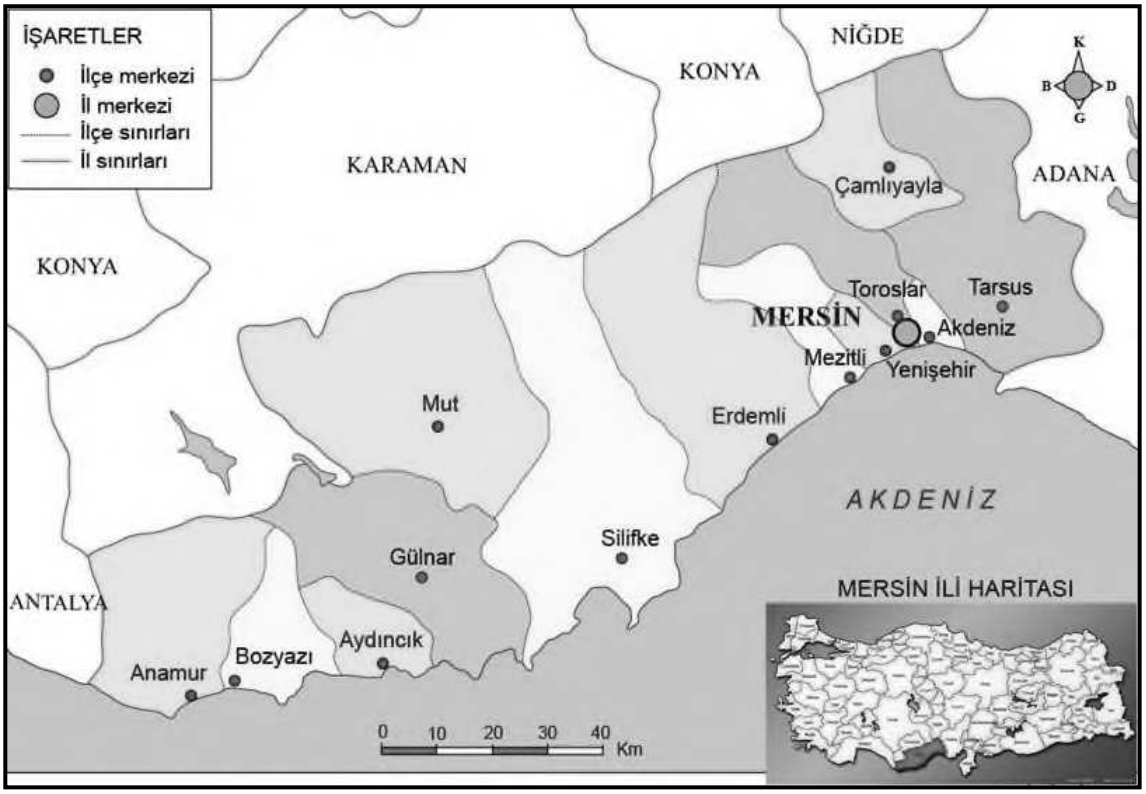
4.10. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.868.757 (2020 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde Turizm, Sanayi, Denizcilik, Gelişmiştir. Ülkenin en kalabalık onbirinci ili olan Mersin, 2020 itibarıyla 1.868.757 kişilik nüfusa sahiptir.

Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır.

Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji Müzesi ve Tarsus Müzesi, Silifke Müzesi ve Anamur Müzesi'nde sergileniyor. Helenistik dönemde kentin ismi Zephyrion'du. Bugün kentin sınırları içinde kalan Mezitli'nin adı ise Soli'ydi. Ancak Arap akınları döneminde kent boşaldı. Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, konar göçer bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmış ve adını da bu aşiretten almıştır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar kent nüfusuna hâkim hâle gelmişti ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktaydı. Kentin kaderi özellikle Amerikan İç Savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866'da demir yolu ağına bağlanması ile değişmiştir. Bu dönemde Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi hâline gelmiştir. Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde hâlen Levantenlere ait iki katedral bulunmaktadır: Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali. Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemdedir.

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atamalar ve sahile yapılan yeni otellerle Türkiye'nin yeni turizm bölgesi olma yolundadır. Yat turizminin gelişmesi amacıyla uluslararası standartlara uygun 500 yat bağlama ve 300 yat karaya alma kapasiteli Mersin Ana Yat Limanı tamamlanmış olup ihaleye çıkılmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir

Tarım

2004 yılı verilerine göre Mersin'de arazi varlığının takriben yüzde 55'i orman ve fundalık arazi yüzde 35'i işlenen arazi, yüzde 4 civarı çayır ve mera, geri kalan araziler ise yerleşim alanı veya tarıma elverişsiz alanlardır.

Mersin'de üretilen Anamur muzu dünyaca ünlenmiştir. Tarıma dayalı sanayi gelişme göstermektedir. Mersin merkezde kayısı, ceviz, kiraz, şeftali ve sebze yaygın olarak üretilirken son yıllarda tropikal meyve ve sebzeler de üretilmeye başlanmıştır. Batı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Mersin'de daha çok Anamur, Bozyazı, Aydıncık, Silifke ve Erdemli ilçelerinde muz, turunçgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

İçel Akdeniz bölgesinde Adana'dan sonra, sanayi sektöründe en çok gelişmiş bir ildir. Başlıca sanayi kuruluşları şunlardır: Anadolu Tasfiyehanesi (Rafineri) A.Ş. (ATAŞ)Senelik kapasitesi 5 milyon tona yakındır. Çukurova Sanayi İşletmeleri A.Ş., Akdeniz Gübre Sanayi A.Ş.,Çimento sanayi ve Ticaret A.Ş. (ÇİMSA), Anadolu Çam sanayi A.Ş., Plâstik sanayi ve Ticaret A.Ş., Soda sanayii A.Ş., Mustafa Saman Çelik Döküm Makinaları sanayii A.Ş., Akdeniz Tuğla Beton Boru Fabrikası, Narenciye Ambalaj Fabrikası, Kâğıt ve Karton Fabrikası, meyve suyu fabrikaları, mobilya atölyeleri, Çukurova İplik Dokuma Fabrikası, Çukurova Çırçır Pres Fabrikası, Sabun ve Deterjan Fabrikası, Yapıştırıcı Fabrikası, Buzdolabı Fabrikası, Akfa Akümülatör sanayi, Metal Kapak Fabrikası, Oska Profil Eşya Fabrikası, Güneş Isıtıcı ve Çelik Büro Sanayii, Treyler İmalatı, Çelik Döküm ve Makina sanayi.

Turizm

Mersin 321 km sahil şeridi ile Türkiye'nin önemli bir sahil kentidir. Mersin kıyılarının yaklaşık 108 km'lik bölümünü doğal kumsallar oluşturmaktadır. Önemli tarihi ve turistik mekanlara sahip olmasıyla turizmde son yıllarda adını sıkça duyurmaya başlamıştır.

Alahan Manastırı, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kızkalesi, Ayaş, Yumuktepe, Soli-pompeipolis, Eshab-ı Kehf Mağarası, Anemurium tarihi kalıntıları, Kleopatra Kapısı gibi turizmde ilgi çekici mekanlara ev sahipliği yapmaktadır.

Önemli plajları ise Anamur, Kızkalesi, Susanoğlu ve Ayaş'tır.

Tisan, Taşucu, Narlıkuyu ve Dana Adası ise özellikle yerli turistlerin sıklıkla ziyaret ettiği bölgelerdir.

Yayla turizminde beğenilen ve ilgi çeken yaylalar ise Gözne, Ayvagediği, Soğucak, Fındıkpınarı, Çamlıyayla, Namrun ve Sorgun Yaylalarıdır.

Papa XVI. Benedictus'un 2008 yılını "Saint Paul Yılı" İlan Etmesi ile Mersin'in Tarsus ilçesi Hristiyan turistlerin uğrak yeri olmuştur.

2008 yılında Mut ilçesinde bulunan Alahan Manastırı ve Tarsus ilçesinde bulunan Aziz Pavlus Kuyusu ve Anıt Müzesi UNESCO Dünya Miras Alanları kapsamındaki yerler listesine alınmıştır.

Yumuktepe

Soli

Kazanlı

Alahan Manastırı

Kızkalesi, Erdemli

Narlıkuyu

Cennet ve Cehennem Çökükleri

Turistik mekânlar

Aynalıgöl Mağarası, Eshab-ı Kehf Mağarası, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kleopatra Kapısı, Gümüşkum, Çamdüzü, Erdemli Çamlığı, Pullu, Karaekşi, Karabucak ve Bahçeyeri

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Orman İçi Dinlenme Yerleri, Narlıkuyu Mağarası, Susanoğlu, Kapızlı, Gözne, Fındık Pınarı, Çamlıyayla(Namrun) ve Sorgun Yaylaları, Çamlıyayla Cehennem deresi ve papazın bahçesi, Pompeiopolis, Tarsos, Neopolis, Krykos, Kilindria, Selevkeia ve Anemurion İlkçağ Kent Kalıntıları, Anamur, Meydancık, Kız Kalesi, Silifke Kalesi, Soli, Alahan Manastırı, Haghia Thekla Bazilikası, Uzuncaburç, Akkale, Gözlükule Yerleşmeleri, Tarsus Camii, Lal Ağa Camisi, Erdemli, Silifke, Tarsus, Narlıkuyu Mozaik Müzeleri ve Uray Caddesi örnek gösterilebilir.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

Havayolu: Adana Şakirpaşa Havaalanı Mersin'e 69 km., Tarsus'a 32 Km. olup, yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

Denizyolu: Mersin Limanından Uluslararası 100'ün üstünde liman ile denizyolu bağlantımız mevcut olup, uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Taşucu Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ile seferler yapılmaktadır.

Demiryolu: Mersin; demiryolu vasıtasıyla birçok ile birlikte, uluslararası bağlantılara sahiptir.

Mersin İlinin tamamında Haberleşme alt yapısı bulunmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır. Son 30 yıllık döneme bakıldığında yıllık ortalama yağış 450-736 mm arasında değişmektedir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün yağış gözlem istasyonu verileri, dağlık kesimlerde yağışların daha yüksek olduğunu göstermektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür. Nispi nem oranı son 30 yıllık dönemde ortalama %64,1 olup, yıl içinde birbirlerine yakın değerler sunmakta, %60,0- %66,6 arasında değişmektedir. Yıllık ortalama kapalı günlerin sayısı 40,7 gün olarak gerçekleşen bölgede, deniz suyunun ortalama sıcaklığı 20,8° olarak ölçülmüştür.

Doğal Kaynaklar

Mersin ili ve çevresinde yüzeylenen önemli maden cevheri oluşum alanları ve yüzeylendikleri alanlar şöyledir:

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arslanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gülnar: Demir, dolomit;

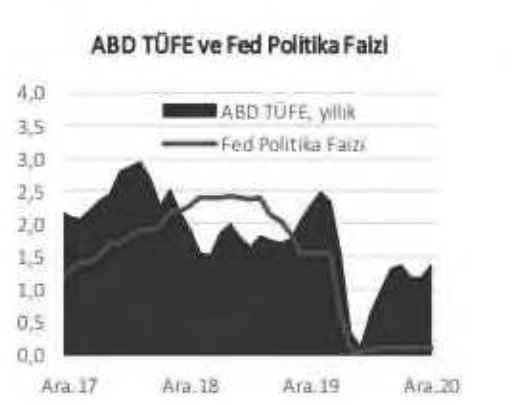
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

Anamur: Barit, bakır-kurşun-çinko, demir-fosfat

4.11. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2021 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2021 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli de enflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makro finansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişken liginin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makro finansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makro ihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TCMB, 2022 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covit-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derce önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Üçüncü tepe noktası olarak adlandırılan süreç ne yazık ki ülkemizi de Mart ayından itibaren etkilemiştir. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

4.12. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- İmar planın iptal olması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

4.13. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: İlçe Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %75
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret
İnşaat Tarzı	: Betonarme ve Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	:-
Otopark	:-
Asansör	:-
Jeneratör	:-
Güvenlik	:-
Yangın Merdiveni	:-
Kullanım Durumu	: Dolu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Kullanım Şekli : Depo ve Üretim Tesisi

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 10161 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul ''ARSA'' vasıflı olup 17.831,00 m² alana sahiptir. Parsel Kuzey, Batı ve Doğu cepheden imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi kuzey bölümünde yer almakta olup, etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrili boş arsadır. Parsel sınırları belirgin durumdadır.

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 10161 Ada 6 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul ''ARSA'' vasıflı olup 44.005,00 m² alana sahiptir. Parsel Güney, Batı ve Doğu cepheden imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi içerisinde yer almakta olup, etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel sınırları belirgin durumdadır. Ana taşınmaz projesi ve ruhsatına göre 2.547 m^2 alanlı İdari bina, 10.009 m^2 alanlı Depo (Ticari Amaçlı), 2241 m^2 alanlı yemekhane, 693 m^2 alanlı bekçi kulübesi, 306 m^2 alanlı Ortak Alan (Bina İçi Sığınak), 4.017 m^2 alanlı Silo, toplamda 19.910 m^2 alan için düzenlenmiştir. Parsel üzerinde parça parça toplamda 10.439,00 m^2 alanlı sundurma imal edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 10465 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul ''NARENCİYE BAHÇESİ'' vasıflı olup 3.266,60 m² alana sahiptir. Parsel tüm cephelerde imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi içerisinde yer almakta olup, etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel sınırları belirgin durumdadır. Taşınmaz üzerinde bulunan yapı için herhangi bir resmi evraka rastlanılmamıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.14. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

4.15. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

4.16. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.17. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- "İlköğretim ve Park Alanı" Lejantlı olması
- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması

4.18. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemede konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık tarla/limon bahçesi/imarlı arsa vb. taşınmazlar tespit edilmiştir. Buna göre arazi değeri pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler de emsal veri olarak değerlendirilmiş, Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebebi ile arsa değerleri "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirilmiştir

MALİYET ANALİZİ

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 kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır "şeklinde tanımlanmaktadır.

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirdik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

4.19. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmaz proje değerlemesi olmayıp "Teknik Alt Yapı Alanı" değerlemesidir.

4.20. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.
Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.
Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)
Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

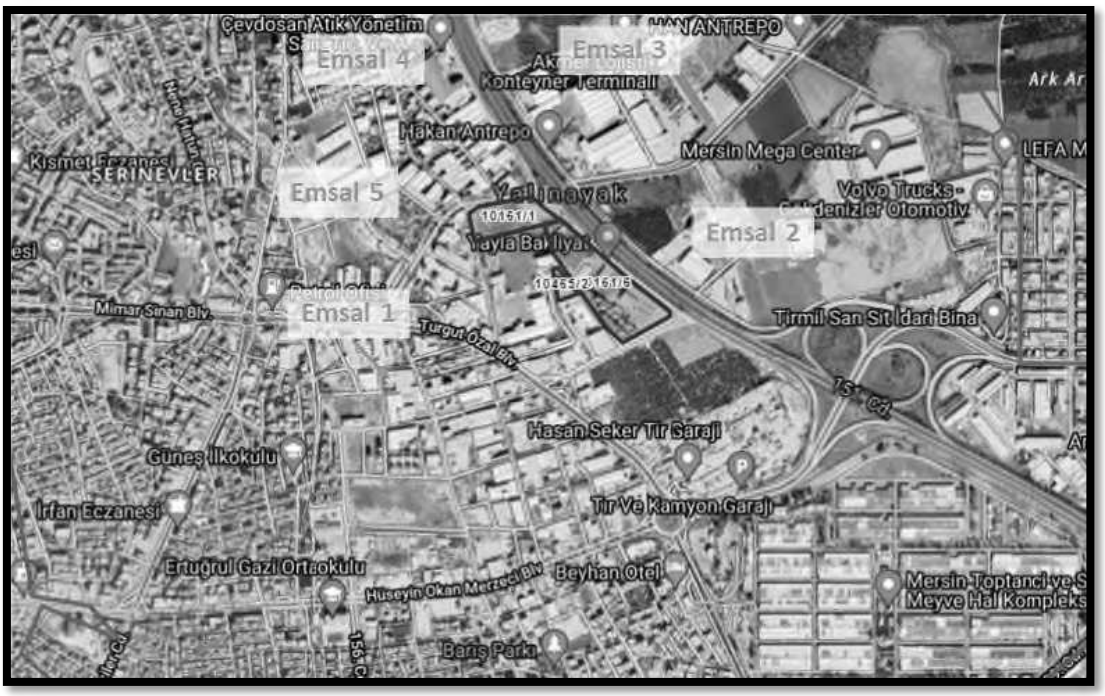
Faaliyet Nakit Akımı

4.21. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-1

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (10175 Ada 22 Parsel) 1469.00 m2 alanlı, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 mt mesafede, ana taşınmaz üzerinde bulunan depo ile birlikte 21.10.2021 tarihinde Depo bedeli 600.000 TL Toplam 2.308.900 TL bedel takdir edildiği görülmüştür. (1163 TL/ m²) Mersin 6. İcra Dairesi (03242321845)

EMSAL-2

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4000 m² alanlı beyan edilen Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.500.000 TL talep etmektedir. (1625 TL/m²)

İçel Emlak (0536 305 25 52)

EMSAL-3

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4126 m² alanlı beyan edilen (10155 Ada 4 Parsel) Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.700.000 TL talep etmektedir. (1624 TL/m²) Koç Emlak (0850 211 06 09)

EMSAL-4

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 12073 m² alanlı beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.000.000 TL talep etmektedir. (1495 TL/m²) Umut Evkur Gayrimenkul (0324 237 02 02)

EMSAL-5

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 6000 m² alanlı beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.900.000 TL talep etmektedir. (1150 TL/m²) Altun Emlak (0532 315 51 69)

ARSA DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TAŞINMAZLAR	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı %	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değeri
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.308.900 TL	1163 TL/m²	YOK	1163 TL/m²	BENZER	1.469 m²	TİCARET	1163 TL/m²
EMSAL 1 DÜZELTİLMESİ			%0		%0	%0	%0	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.500.000 TL	1625 TL/m²	VAR	1463 TL/m²	BENZER	4.000 m²	TİCARET	1170 TL/m²
EMSAL 2 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%20	%0	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	6.700.000 TL	1624 TL/m²	VAR	1461 TL/m²	BENZER	4.126 m²	TİCARET	1169 TL/m²
EMSAL 3 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%20	%0	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	18.000.000 TL	1491 TL/m²	VAR	1346 TL/m²	BENZER	12.073 m²	TİCARET	1346 TL/m²
EMSAL 4 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%0	%0	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	6.900.000 TL	1150 TL/m²	VAR	1035 TL/m²	BENZER	6.000 m²	TİCARET	1035 TL/m²
EMSAL 5 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%0	%0	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA m2 BİRİM DEĞERİ								1176,60 TL
YUVARLATILMIŞ m2 BİRİM DEĞERİ								1175,00 TL

4.22. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.23. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

4.24. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

4.25. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

5. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde Proje destekli "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arazilerin büyük bölümünün Ticaret ve Depolama Lejantlı olduğu, tarla ve bahçe nitelikli taşınmazların depo olarak pazarlandığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelere göre depo ve ticari lejantlı arsaların 1100 TL – 1300 TL/m^2 aralığında el değiştirme bedellerinde olduğu tespit edilmiştir.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine ve emsallere dayanarak yapılan konu taşınmazın arsa değeri ile Maliyet Yöntemine dayanarak yapıların değeri hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre yapılan değerleme neticesinde detaylı değerleme tablosu ekte verilmiş olup konu taşınmazların toplam
- '' Değerleme konusu taşınmaz 10161 Ada 1 Parsel Arsa nitelikli olması sebebiyle Emsal ''ARSA'' el değiştirme değerleri üzerinden değerleme yapılmıştır.
  10161 Ada 1 Parsel için yasal ve mevcut değeri ~22.290.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

- Değerleme konusu taşınmaz 10161 Ada 6 Parsel Arsa nitelikli olması sebebiyle Emsal ''ARSA'' el değiştirme değerleri üzerinden değerleme yapılmıştır. Taşınmaz üzerinde bulunan ruhsatlı yapılar ile yapı kayıt belgesi almış yapılar yasal ve mevcut durum değerinde maliyet esaslı olarak hesaplanıp yasal durum değeri belirlenmiştir.
- 10161 Ada 6 Parsel için yasal ve mevcut durum değeri; ~102.615.000,00.-TL (KDV Hariç), hesaplanmıştır.
- ''Değerleme konusu taşınmaz 10465 ada 2 Parsel Narenciye Bahçesi nitelikli olmasına rağmen "İlköğretim ve Park alanı" Lejantlı olması ve ilerleyen dönemlerde kamulaştırma yapılması ihtimali göz önünde bulundurularak m^2 birim değerinin Toroslar Belediyesinden alınan Yalınayak Mahallesi 102101 sokakta bulunan arsalar için belirlenen Rayiç Bedel (36,45 TL/m^2) üzerinden değerlendirilmiş olup satış kabiliyeti olarak "ALICISI AZ" olduğu kanaatine varılmıştır.
- 10465 Ada 2 Parsel için yasal ve mevcut durum değeri; ~5.285.000,00.-TL (KDV Hariç) hesaplanmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulleri portföye alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Değerleme konu taşınmaz konut dışı imarlı olup, terkleri yapılmamıştır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-araziler alanları, konut+ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli olan bir bölgedir.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 80 (SEKSEN) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla Muteberdir.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine Etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri ve resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir olup peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdir yapılmıştır.

10161 ADA 1 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10161	1	ARSA	17.831,00	1.250,00	1,00	22.288.750,00	22.290.000,00
						TOPLAM DEĞER	**22.290.000,00**

10161 ADA 6 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10161	6	ARSA	44.005,00	1.250,00	1,00	55.006.250,00	55.005.000,00
İDARİ BİNA			2.547,00	2.400,00	0,85	5.195.880,00	5.195.000,00
FABRİKA BİNASI (GÜNEY BÖLÜMDE KONUMLU OLAN)			16.404,00	1.450,00	0,85	20.217.930,00	20.220.000,00
FABRİKA BİNASI (KUZEY BÖLÜMDE KONUMLU OLAN)			12.136,00	1.450,00	0,85	14.957.620,00	14.960.000,00
BEKÇİ KULUBESİ (YAPI KAYIT BELGELİ)			25,00	1.200,00	0,85	25.500,00	25.000,00
SİLO (YAPI KAYIT BELGELİ)			2.100,00	1.200,00	0,85	2.142.000,00	2.140.000,00
KANTAR OFİS (YAPI KAYIT BELGESİ)			32,00	1.200,00	0,85	32.640,00	35.000,00
İDARİ BİNA ARAÇ PARK ALANI(YAPI KAYIT BELGESİ)			165,00	450,00	0,85	63.112,50	65.000,00
KAZAN,ARITMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			400,00	1.200,00	0,85	408.000,00	410.000,00
FABRİKA ARKASI SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			1.123,00	450,00	0,85	429.547,50	430.000,00
FABRİKA YAN CEPHE SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			2.150,00	450,00	0,85	822.375,00	820.000,00
ANTREPO ÖNÜ SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			1.990,00	450,00	0,85	761.175,00	760.000,00
ANTREPO YAN CEPHE SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			4.830,00	450,00	0,85	1.847.475,00	1.845.000,00
ANTREPO YAN CEPHE SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			1.847,00	450,00	0,85	706.477,50	705.000,00
ÇAY OCAĞI (YAPI KAYIT BELGESİ)			487,00	1.200,00	0,85	496.740,00	495.000,00
		TOPLAM	**46.236,00**			**TOPLAM DEĞER**	**102.615.000,00**

10465 ADA 2 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10465	2	NARENCİYE BAHÇESİ	3.266,60	36,45	1,00	119.067,57	120.000,00
DEPOLAMA ALANLARI (YAPI KAYIT BELGELİ)			6.148,00	1.200,00	0,70	5.164.320,00	5.165.000,00
		TOPLAM	**3.266,60**			**TOPLAM DEĞER**	**5.285.000,00**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Buğra AKARSU

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Kadastral Durum
- Ruhsat ve proje

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

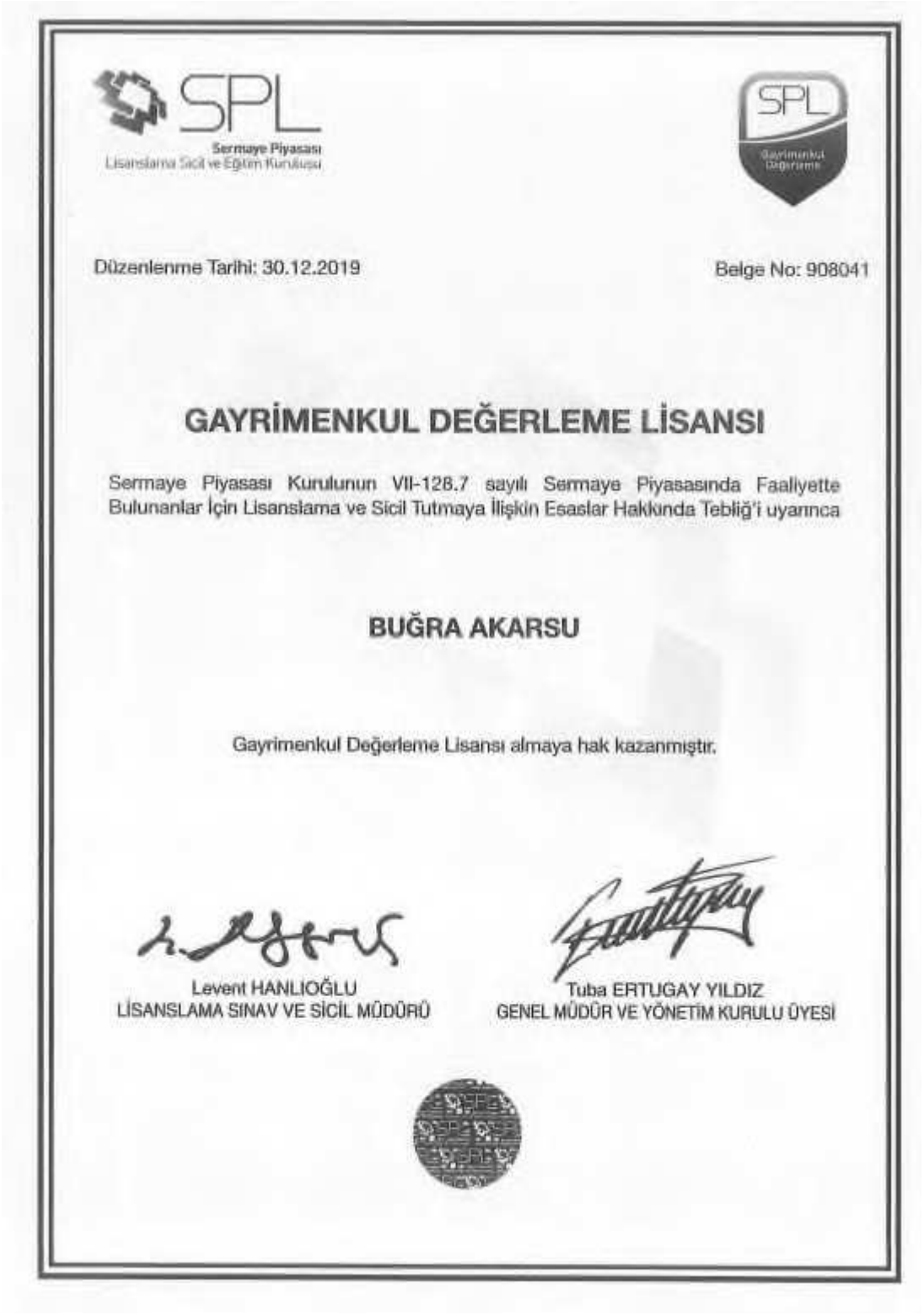
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Düzenlenme Tarihi: 30.12.2019

Belge No: 908041

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BUĞRA AKARSU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:07.02.2020 **Belge No: 2019-01.3024**

Sayın Buğra AKARSU

(T.C. Kimlik No: 25894657758 - Lisans No: 908041)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 26-11-2021-09:10

weblapu

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175421448528	20211126-1531-F01194	44852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	10161/1
Taşınmaz Kimlik No:	7586092	AT Yüzölçümü(m2):	17831.00
İl/İlçe:	MERSİN/TOROSLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Toroslar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YALINAYAK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	171/16934	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
394684674	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	-	1/1	17831.00	17831.00	Satış 25-08-2017 15871	-

1 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8101742) EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT VKN:3810410612	Hayır	15000000.00 EUR	Değişken Euribor	1/0	F.B.K.	Toroslar - 06-09-2017 14:36 - 16095

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Toroslar - YALINAYAK Köyü - (Aktif) - 10161 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	15000000.00 EUR	Toroslar - 06-09-2017 14:36 - 16095	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **TB6vjKeuRJH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 14 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 26-11-2021-09:09

weblapu

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175421448558	20211126-1531-F01192	44855

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	10161/6
Taşınmaz Kimlik No:	4159022 1	AT Yüzölçümü(m2):	44005.00
İl/İlçe:	MERSİN/TOROSLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Toroslar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YALINAYAK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	181/17961	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
147800	10 TON KAPASİTELİ KIRMIZI MERCİMEK İŞLEME HATTI	10 TON KAPASİTELİ KIRMIZI MERCİMEK İŞLEME HATTI	1	58850.000 00 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147801	360 DERECE SONDA	360 DERECE	1	1970.0000	Toroslar -

1 / 14

		SONDA		0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43 - 8637
147802	60 TONLUK ELEKTRONİK KANTAR	60 TONLUK ELEKTRONİK KANTAR	1	2000.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147803	AKIŞ BORULARI VE EKİPMANLAR	AKIŞ BORULARI VE EKİPMANLAR	1	2950.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147804	ASPİRASYON KANALI	ASPİRASYON KANALI	1	750.00000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147805	ASPİRASYON KANALI MVSG-100	ASPİRASYON KANALI MVSG-100	1	813.60000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147806	ASPİRASYON SİSTEMİ	ASPİRASYON SİSTEMİ	1	4130.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147807	AYIRICI-AYIKLAYICI ELEK(MOTORU İLE BİRLİKTE)	AYIRICI-AYIKLAYICI ELEK(MOTORU İLE BİRLİKTE)	1	175.00000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147808	BİRİLGİSAYAR KONTROLLÜ PİRİÇ KARIŞTIRMA SİSTEMİ	BİRİLGİSAYAR KONTROLLÜ PİRİÇ KARIŞTIRMA SİSTEMİ	1	5750.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147809	BİNA İÇİ SİLOLAR	BİNA İÇİ SİLOLAR	1	12500.000 00 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147810	BİNA İÇİ TAŞIYICI BANTLAR	BİNA İÇİ TAŞIYICI BANTLAR	10	400.00000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147811	BOYAMA TESİSİ	BOYAMA TESİSİ	1	65047.000	Toroslar -

2 / 14

				00 Türk Lirası	27-05-2011 09:43 - 8637
147812	ÇELİTİK AYIRICI	ÇELİTİK AYIRICI	2	2700.7000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147813	ÇELİTİK ELEĞİ	ÇELİTİK ELEĞİ	2	1638.5000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147814	ÇELİTİK İŞLEME MAKİNALARI	ÇELİTİK İŞLEME MAKİNALARI	1	23650.000 00 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147815	ÇELİTİK KABUĞU ÖĞÜTÜCÜ	ÇELİTİK KABUĞU ÖĞÜTÜCÜ	2	1615.9000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147816	ÇELİTİK KABUĞU PRESLEYİCİ	ÇELİTİK KABUĞU PRESLEYİCİ	2	1615.9000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147817	ÇÖP SASÖRÜ	ÇÖP SASÖRÜ	1	2600.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147818	ÇÖP SASÖRÜ MTRB100/200A	ÇÖP SASÖRÜ MTRB100/200A	1	2853.2500 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147819	ÇÖP SASÖRÜ MTBR 150/200 A	ÇÖP SASÖRÜ MTBR 150/200 A	1	4442.8200 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147820	DİKEY BEYAZLATICI	DİKEY BEYAZLATICI	1	2600.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147821	DİKEY BEYAZLATICI	DİKEY BEYAZLATICI	1	2600.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637

3 / 14

147822	DİKEY TAŞ	DİKEY TAŞ	2	750.00000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147823	DİP SIYIRICI SİSTEMLERİ 12/14 VE EKİPMANLARI	DİP SIYIRICI SİSTEMLERİ 12/14 VE EKİPMANLARI	4	485.90000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147824	DÖNER MIKNATIS	DÖNER MIKNATIS	1	2000.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147825	DÖNER MIKNATIS DFRT 310/340	DÖNER MIKNATIS DFRT 310/340	2	753.15000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147826	DÜŞÜK BASINÇLI RADYAL FAN	DÜŞÜK BASINÇLI RADYAL FAN	1	250.00000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147827	DÜŞÜKBAISINÇLI RADYAL FAN	DÜŞÜKBAISINÇLI RADYAL FAN	1	250.00000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147828	DÜŞÜK BAISNÇLI RADYAL FAN MHTP	DÜŞÜK BAISNÇLI RADYAL FAN MHTP	1	253.12000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147829	DÜŞÜKBASINÇLI RADYAL FAN MHTP	DÜŞÜKBASINÇLI RADYAL FAN MHTP	2	273.46000 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147830	ELEK PLATFORMU	ELEK PLATFORMU	1	2450.0000 0 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147831	ELEKTRİKLİ FORKLİF	ELEKTRİKLİ FORKLİF	1	13500.000 00 Türk Lirası	Toroslar - 27-05-2011 09:43 - 8637
147832	ELEVATÖR	ELEVATÖR	30	450.00000	Toroslar -

4 / 14

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

				Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147833	ELEVATÖR VE TAŞIYICI	ELEVATÖR VE TAŞIYICI		0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147834	FABRİKA KONTROL SİSTEMİ (OTOMASYON)	FABRİKA KONTROL SİSTEMİ (OTOMASYON)		3500 0000 0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
	FORKLIFT	FORKLIFT	3	3100 0000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
	FORKLIFT	FORKLIFT	2	1500 0000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
	HAM DANE TRYÖRÜ	HAM DANE TRYÖRÜ		250 00000 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
	HAM DANA TRYÖRÜ	HAM DANA TRYÖRÜ		300 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
	HAVA KILDI	HAVA KILDI		450 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
	HAVA KILDI MPLEKSİ	HAVA KILDI MPLEKSİ	2	470 1 0000 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
	HAVA KOMPRESÖRÜ	HAVA KOMPRESÖRÜ	3	100 00000 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
	HAVALANDIRMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	HAVALANDIRMA SİSTEMİ VE	1	3132 4000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43

147863	KABİ PAKETLEME MAKİNASI	KABİN PAKETLEME MAKİNASI	1		
147864	KAMYON YIKAMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	KAMYON YIKAMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	1		09:43
147865	KAMYON-TIR BAĞLAMA LİFTİ	KAMYON TIR BAĞLAMA LİFTİ	1	350 0000 0 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147866	KAVLO MAKİNASI	KAVLO MAKİNASI	1	2000 0 00 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147867	KİBİR TANE TRYÖRÜ	KİBİR TANE TRYÖRÜ	1	800 0000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147868	KİBİR TANE TRYÖRÜ ADET	KİBİR TANE TRYÖRÜ ADET	2	1600 0000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147869	KİBİR TRYÖRÜ	KİBİR TRYÖRÜ	2	840 3 0000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147870	KOMPRESÖR	KOMPRESÖR	1	140 1 0000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147871	KOMPRESÖR	KOMPRESÖR	1	400 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147872	KONTROL TRYÖRÜ	KONTROL TRYÖRÜ	2	400 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147873	KOVALI ELEVATÖR	KOVALI	20	23 00000	Temelden

		EKİPMANLARI			09:43
147844	HAVA ANDIRMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	HAVALANDIRMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	1	2444 4000 0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147845	HAVALANDIRMATİK (KONTROL PANELİ İLE BİRLİKTE)	HAVALANDIRMATİK (KONTROL PANELİ İLE BİRLİKTE)		250 0000 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147846	HELEZON	HELEZON		750 00000 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147847	HIGHPOLY N PARLATICI DİŞLİ	HIGHPOLY N PARLATICI DİŞLİ		2015 7000	27-05-2011 09:43
147848	HIGHPOLY N PARLATICI	HIGHPOLY N PARLATICI		2150 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147849	ISS KONTROL SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	ISS KONTROL SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	1	1274 9000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147850	ISS KONTROL SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	ISS KONTROL SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	1	644 44000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147851	JENERATÖR	JENERATÖR	1	2500 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147852	KABİN AYIRICI VE SÖVÜCÜ	KABİN AYIRICI VE SÖVÜCÜ	1	3015 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147853	KABİN AYIRICI VE SÖVÜCÜ	KABİN AYIRICI VE SÖVÜCÜ	1	3015 0000 0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43

		ELEVATÖR			
				Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147864	LABORATUAR	LABORATUAR	1	2961 5000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147865	METAL DEDEKTÖRLER	METAL DEDEKTÖRLER	1	0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147866	MİKNATİS ÇIKAJI MİLİA 30	MİKNATİS ÇIKAJI MİLİA 30	3	60 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147867	MİKNATİS ÇIKAJI MİLİA 50	MİKNATİS ÇIKAJI MİLİA 50	1	218 4 0000	27-05-2011 09:43
147868	MİYANG ÖN TEMİZLEME	MİYANG ÖN TEMİZLEME	1	3500 0000 0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147869	OTOMASYON SİSTEMİ	OTOMASYON SİSTEMİ	1	1615 000 00 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147870	OTOMASYON SİSTEMİ	OTOMASYON SİSTEMİ	1	1529 000 00 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147871	PAD ÇELİK MAKİNESİ	PAD ÇELİK MAKİNESİ	3	00 000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147872	PAKETLEME MAKİNASI	PAKETLEME MAKİNASI	3	4166 8700 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147873	PAKETLEME MAKİNESİ	PAKETLEME MAKİNESİ	1	4000 0000 0 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43

147874	PİRİNÇ ELEĞİ (MOTORLU İLE BİRLİKTE)	ELEĞİ (MOTORLU İLE BİRLİKTE)	2	250 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147875	PLASTİK EK	PLASTİK EK	4	400 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147876	RANDIMAN KANTARI	RANDIMAN	12	456 25000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147877	RANDIMAN MAKİNESİ	RANDIMAN MAKİNESİ	3	Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147878	RIVER VOLUMETRİK MAKİNE	RIVER VOLUMETRİK MAKİNE	3	4013 6500 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147879	ROTÖRDE HAM TANE TRYÖRÜ ORGA 30	ROTÖRDE HAM TANE TRYÖRÜ ORGA 30	2	3746 6300 0 Türk	27-05-2011 09:43
147880	SICAKLIK KONTROL SİSTEMİ	SICAKLIK KONTROL SİSTEMİ	1	1435 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147881	SİLO PARÇALARI	SİLO PARÇALARI	1	0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147882	SİLO VE EKİPMANLARI (20 TONLUK)	SİLO VE EKİPMANLARI (20 TONLUK)	8	350 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147883	SİLO VE EKİPMANLARI (40 TONLUK)	SİLO VE EKİPMANLARI (40 TONLUK)	6	1350 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147884	SİLO VE EKİPMANLARI 510 TONLUK	SİLO VE EKİPMANLARI	9	450 00000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43

				0 Türk	27-05-2011 09:43
147901	TİB LİFTİ	TİB LİFTİ	1	5000 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147902	TOPRAKSIZ LASTİK TAMBURLU SÖVÜLÜCÜ	TOPRAKSIZ LASTİK TAMBURLU SÖVÜLÜCÜ	3	3541 6600 0 Türk	27-05-2011 09:43
147903	TOPRAKTA DİK BEYAZLATICI TAŞ	TOPRAKTA DİK BEYAZLATICI TAŞ	4	2873 3500 0 Türk	27-05-2011 09:43
147904	TORBALAMA MAKİNASI	TORBALAMA MAKİNASI	3	5000 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147905	TOZ EMİŞ VE TOPLAMA ÜNİTESİ	TOZ EMİŞ VE TOPLAMA ÜNİTESİ		1100 000 00 Türk	27-05-2011 09:43
147906	TOZ TUTMA SİSTEMİ	TOZ TUTMA SİSTEMİ	1	3530 0000 0 Türk	Temelden 27-05-2011 09:43
147907	TRANSFORMATÖR	TRANSFORMATÖR	1	1500 0000 0 Türk	27-05-2011 09:43
147908	TUMBA KANTAR	TUMBA KANTAR	2	2813 5000 0 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147909	TUMBA KANTAR	TUMBA KANTAR	3	0 Türk	27-05-2011 09:43
147910	VİBRATÖRLÜ ELEK	VİBRATÖRLÜ ELEK	4	36 35000 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43

147855	SORTEX RENK AYIRICI	SORTEX RENK AYIRICI	3	0 Türk	27-05-2011 09:43
	SORTEX RENK SEÇİCİ AYIRICI	SORTEX RENK SEÇİCİ AYIRICI	1	0 Türk	27-05-2011 09:43
	SORTEX RENK SEÇİCİ AYIRICI	SORTEX RENK SEÇİCİ AYIRICI		1445 0000 00 Türk	27-05-2011 09:43
147858	SORTEX RENK SEÇİCİ AYIRICI	SORTEX RENK SEÇİCİ AYIRICI	1	1113 6 000 00 Türk	27-05-2011 09:43
147859	TAMBUR ELEK	TAMBUR ELEK		1150 0000 0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
	TAMBUR ELEK MERKEZ	TAMBUR ELEK MERKEZ	1	1538 4300 0 Türk Lirası	Temelden 27-05-2011 09:43
147861	TAŞ AYIRICI	TAŞ AYIRICI		1300 0000	27-05-2011 09:43
	TAŞ AYIRICI MTMC 120/120	TAŞ AYIRICI MTMC 120/120	1	1884 1 000 0 Türk Lirası	27-05-2011 09:43
147863	TAŞIMA KANALLARI	KANALLAR		1670 000 00 Türk	Temelden - 27-05-2011 09:43
147864	TREMİE ÇUBUK SUNDURMASI	TREMİE ÇUBUK SUNDURMASI	1	00 Türk	09:43
147865	TİB KANTARI	TİB KANTARI	2	2500 0000	Temelden

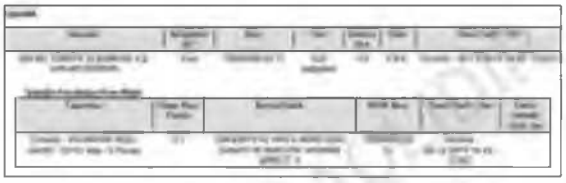
147908	YAĞLAMA TAMBURU	YAĞLAMA TAMBURU	2	250 00000 Türk Lirası			27-05-2011 09:43
147907	YAN BOŞALTMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	YAN BOŞALTMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	4	510 3 0000 Türk Lirası			Temelden 27-05-2011 09:43
147906	YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ		5000 0000 0 Türk Lirası			Temelden 27-05-2011 09:43
147905	YATAY BESLEME ÜNİTESİ	YATAY BESLEME ÜNİTESİ		350000 00 000 Türk			27-05-2011 09:43
147910	YEM MAKİNALARI	YEM MAKİNALARI		00 Türk			27-05-2011 09:43
147911	YETKİLİ SINIFLANDIRICI LABORATUVAR TEST	YETKİLİ SINIFLANDIRICI LABORATUVAR TEST		10955 000 00 Türk			27-05-2011 09:43

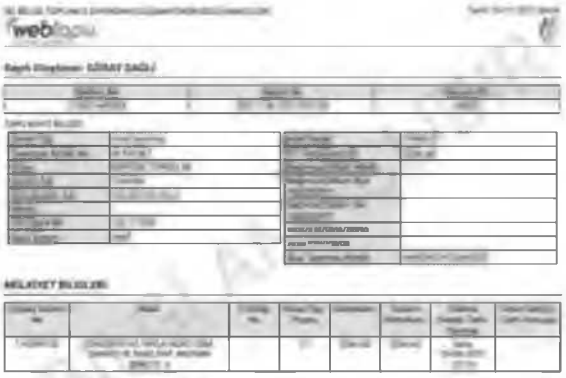
MÜLKİYET BİLGİLERİ

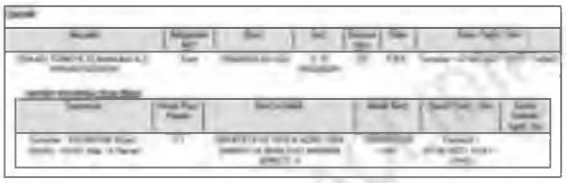
	(SN 829914) YAVLA AGRO GIDA SANAYİ VE MAKİNALARI ANONİM ŞİRKETİ V						

MÜLKİYETE AİT BEDEL BİLGİLERİ

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr











BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 26-11-2021-09:04

webtapu

Kaydı Oluşturan: GOKAY DAĞLI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175421448538	20211126-1531-F01183	44853

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	10465/2
Taşınmaz Kimlik No	41541807	AT Yüzölçüm(m2)	3266.60
İl/İlçe	MERSİN/TOROSLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Toroslar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	YALINAYAK Köyu	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevkii	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Cilt/Sayfa No:	181/17959	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	NARENCİYE BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
114399120	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYI VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3266.60	3266.60	Satış 05-08-2010 10119	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

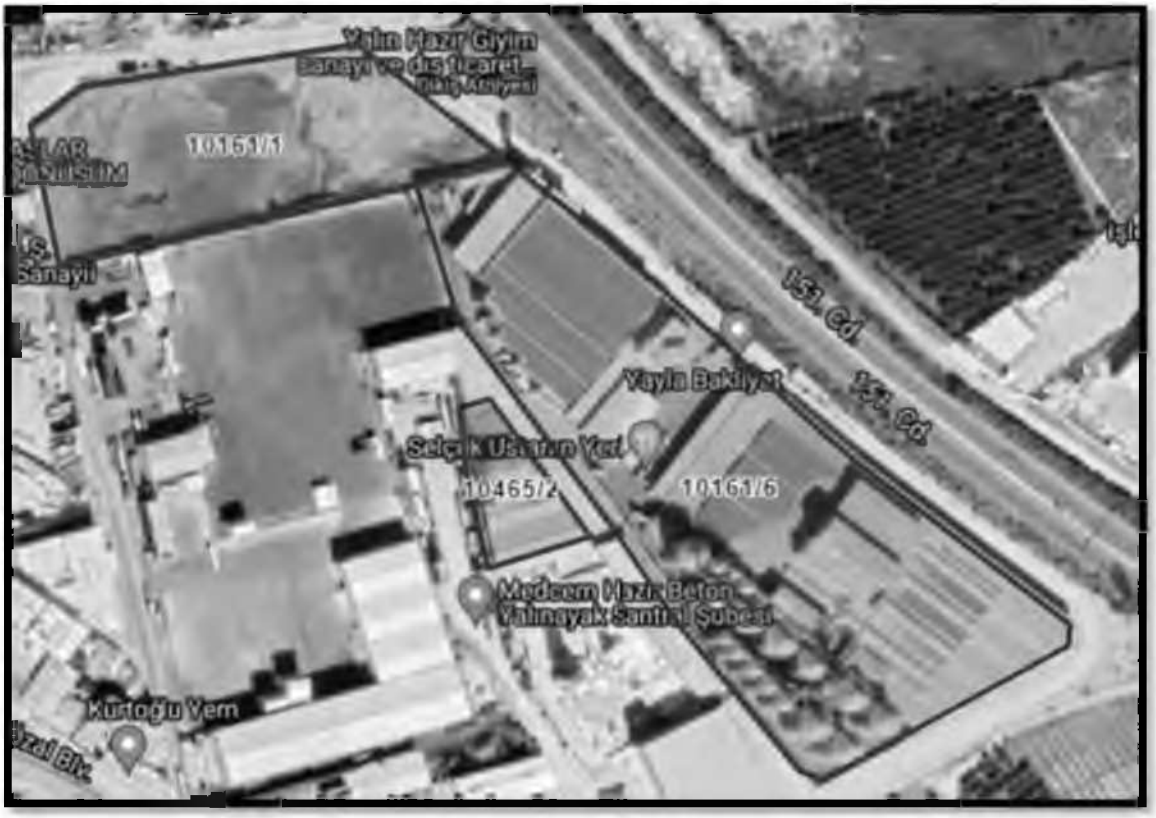
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **4gTkcTO2QO3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr













Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr













Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr













Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr













Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr













Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr













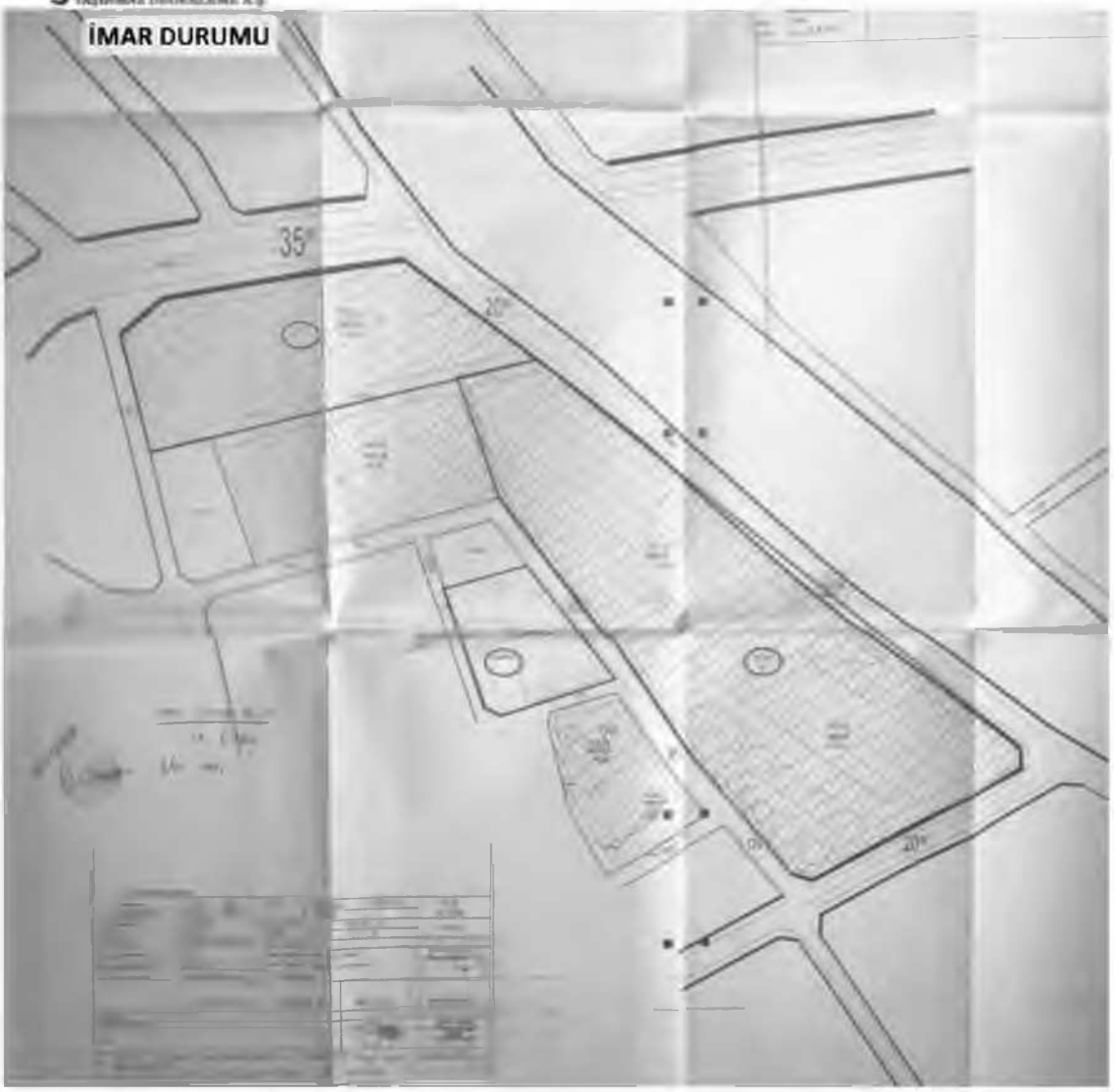




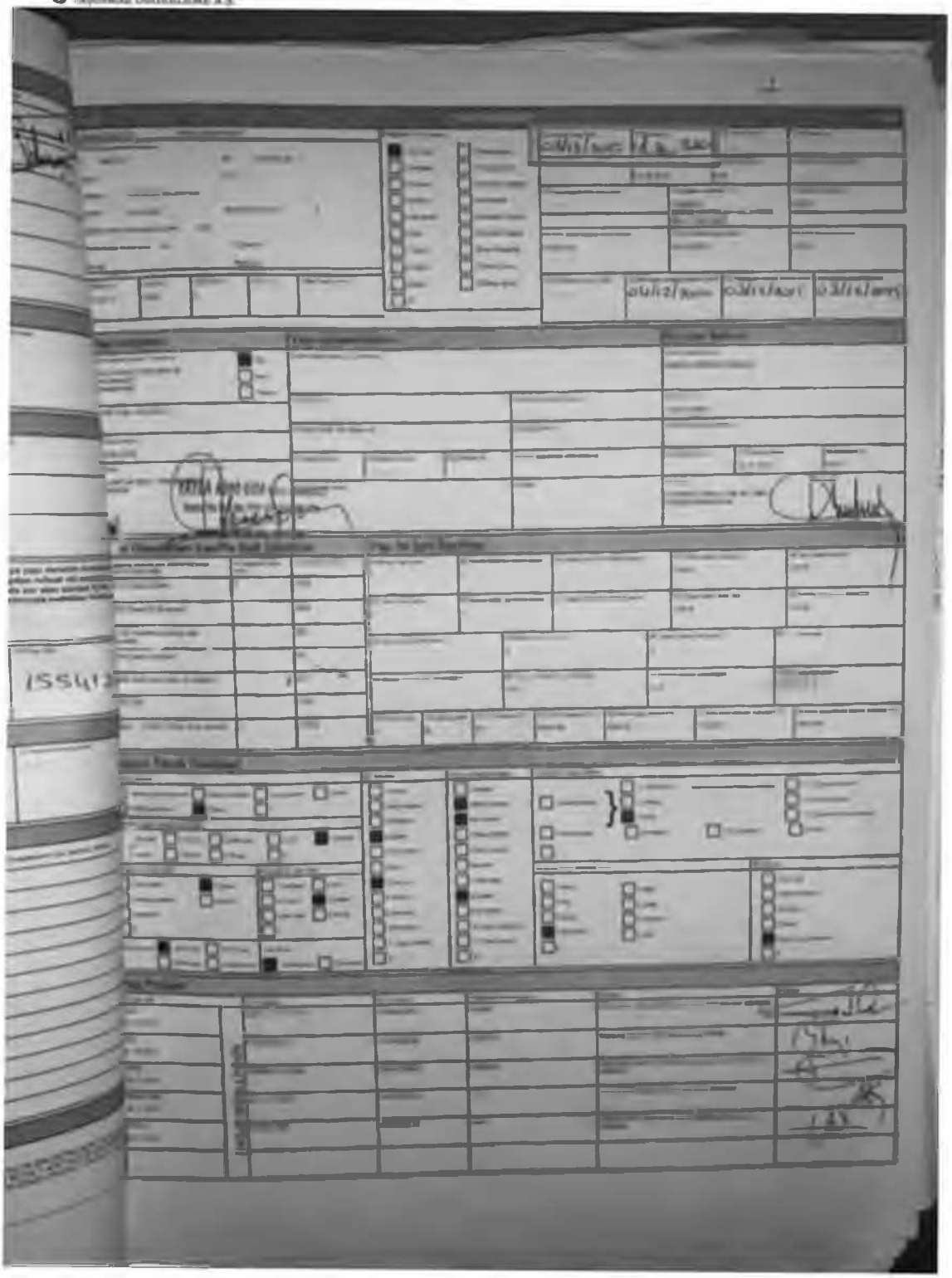


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

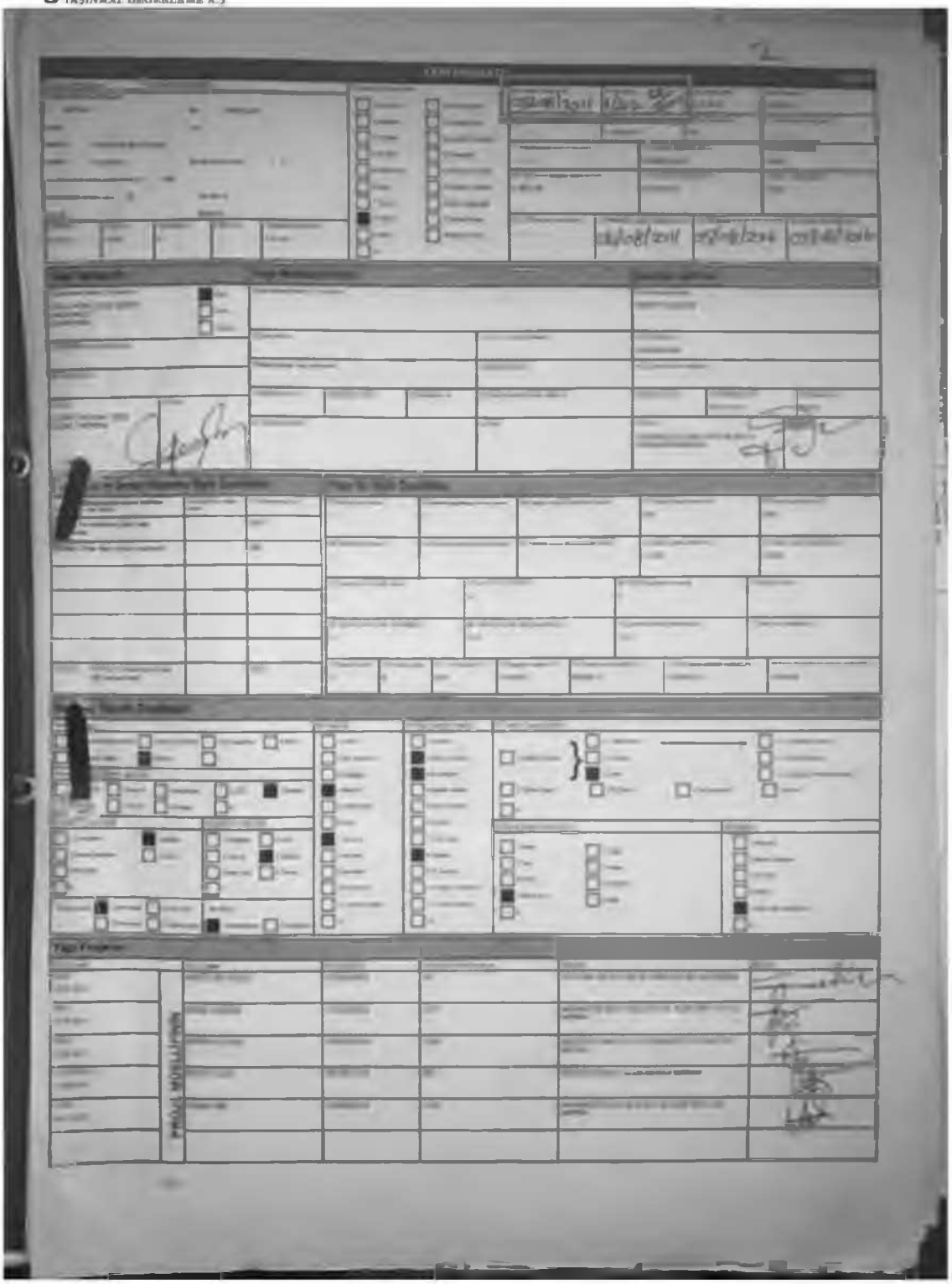
İMAR DURUMU



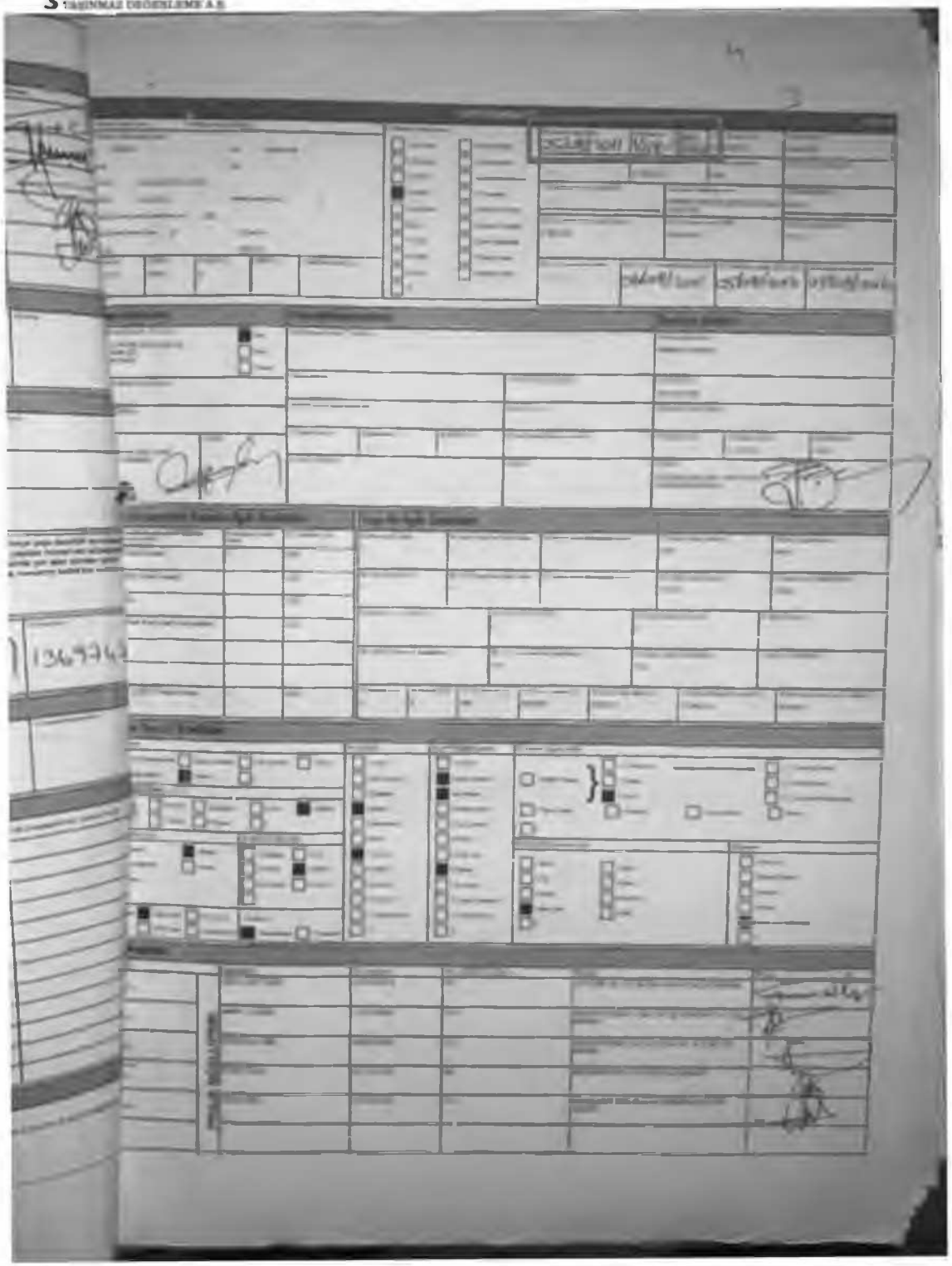
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



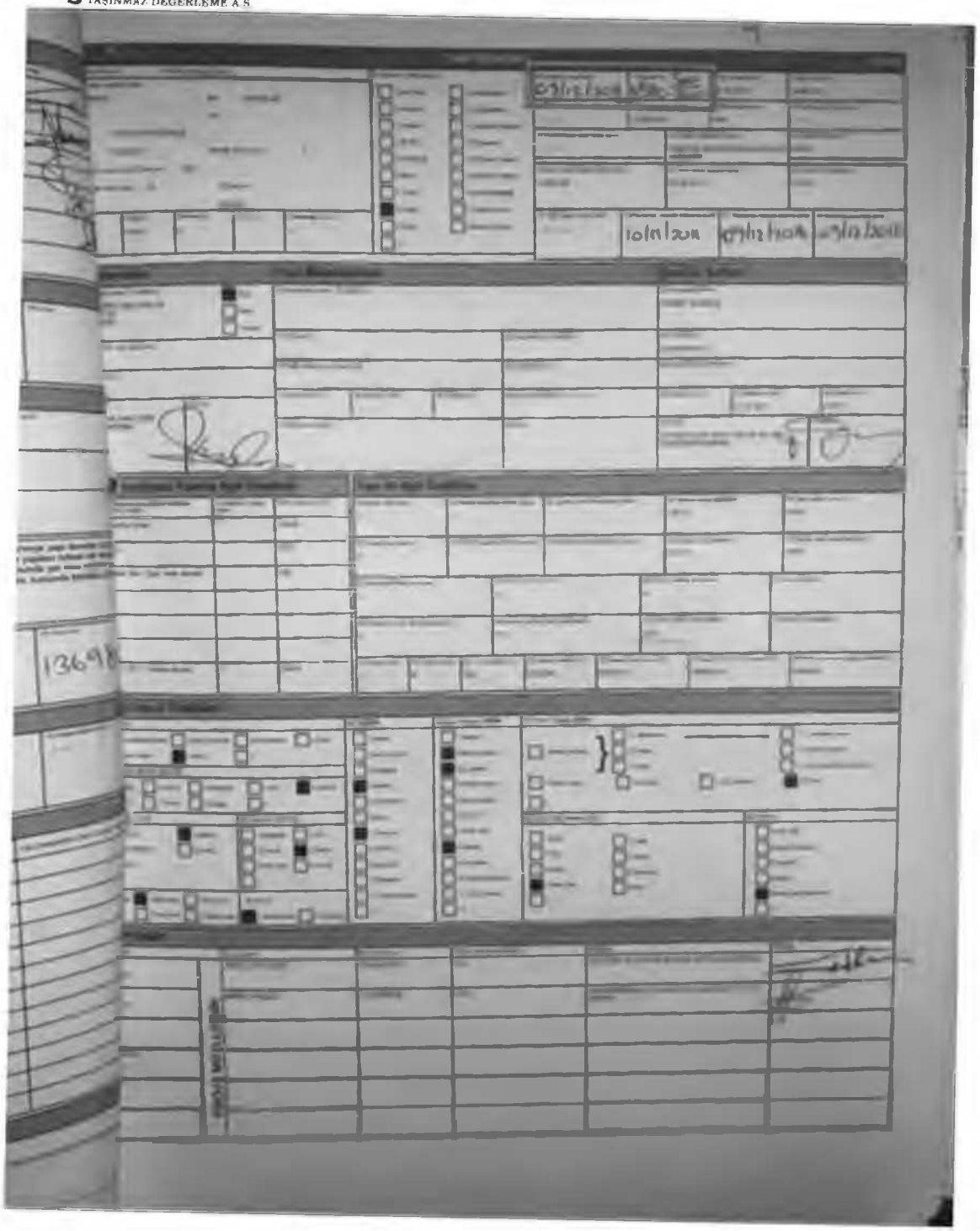
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



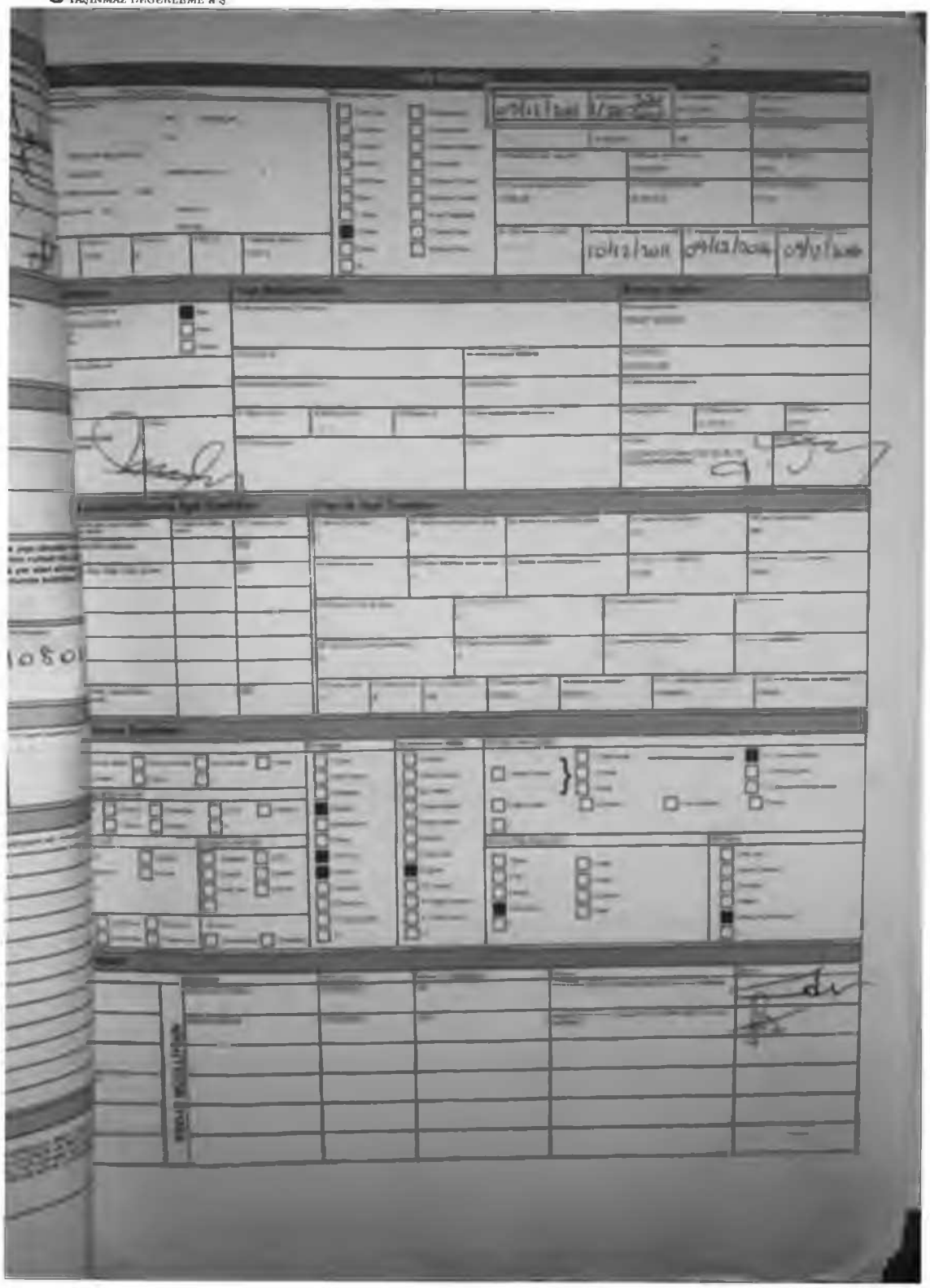
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



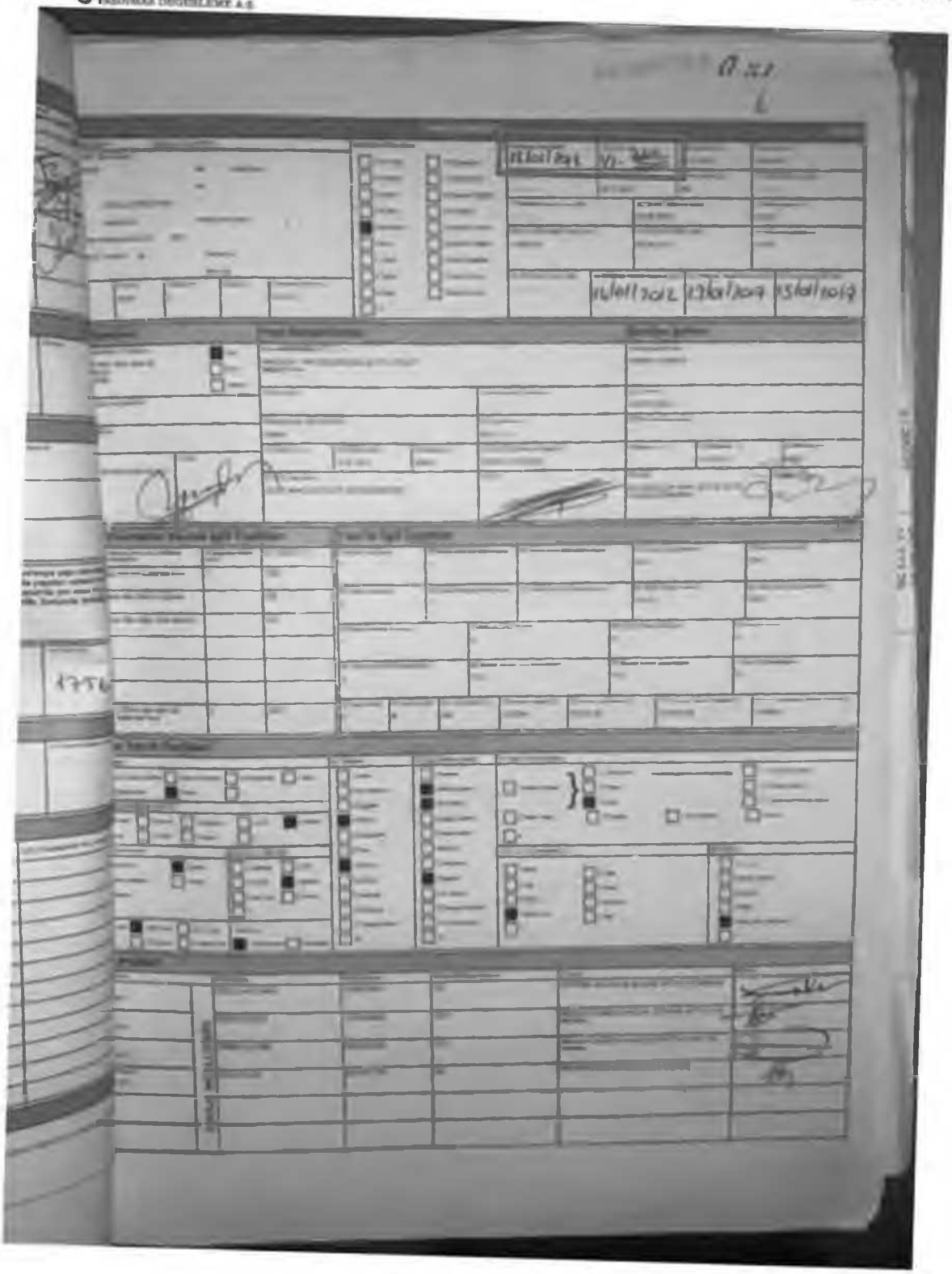
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



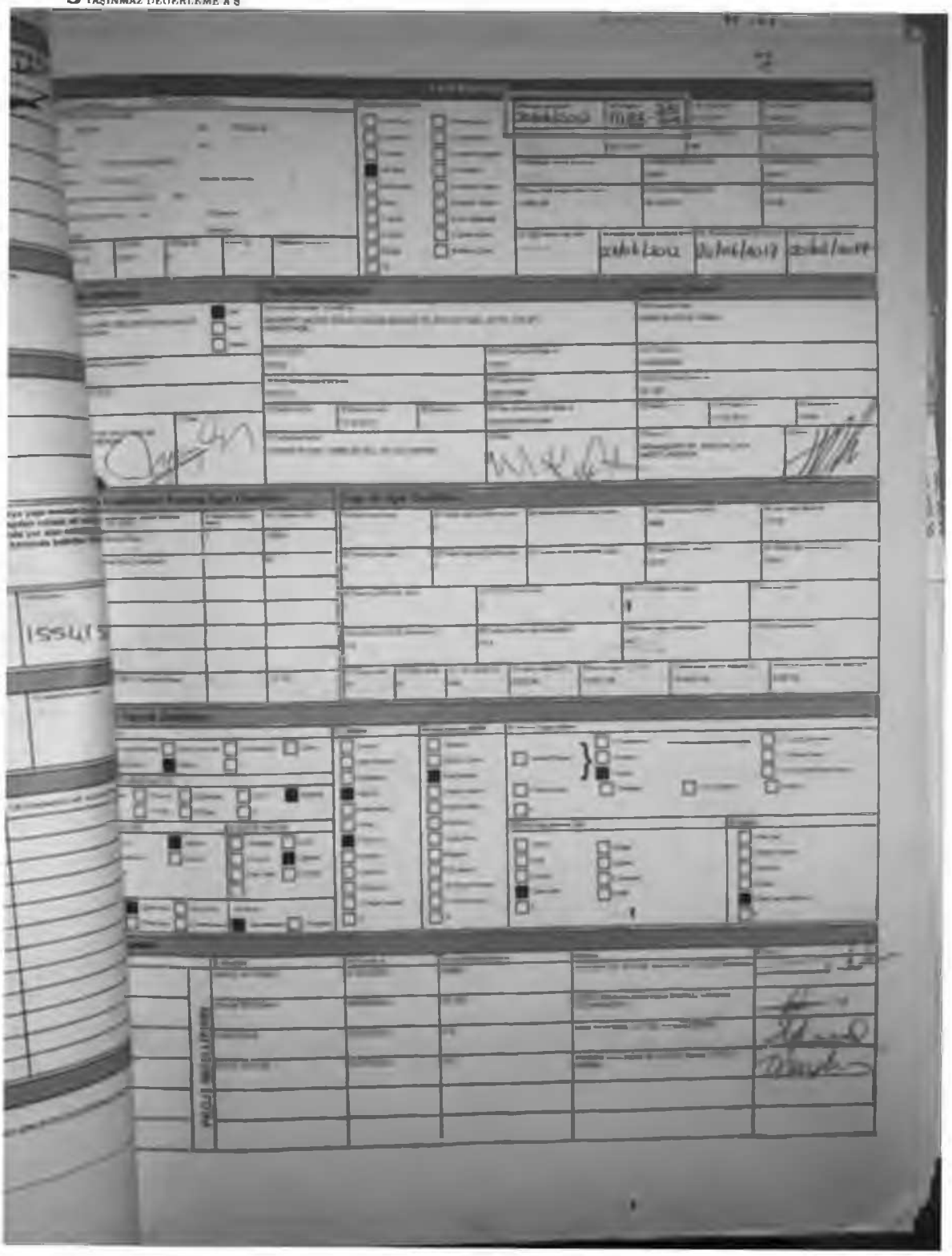
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	T4DGLFRY
Başvuru Numarası	:	1167914
Düzenleme Tarihi	:	20.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:MERSİN, İlçe:TOROSLAR, Mahalle:YALINAYAK, Cadde\Sokak:102099 SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:10161, Parsel:6
Arsa Alanı	:	44005,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	15177,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	13

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	VSPZP4S4
Başvuru Numarası	:	1168334
Düzenleme Tarihi	:	20.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:MERSİN, İlçe:TOROSLAR, Mahalle:YALINAYAK, Cadde\Sokak:102099 SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:10465, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	:	6148,60 m²
Arsa Alanı	:	3266,60 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4

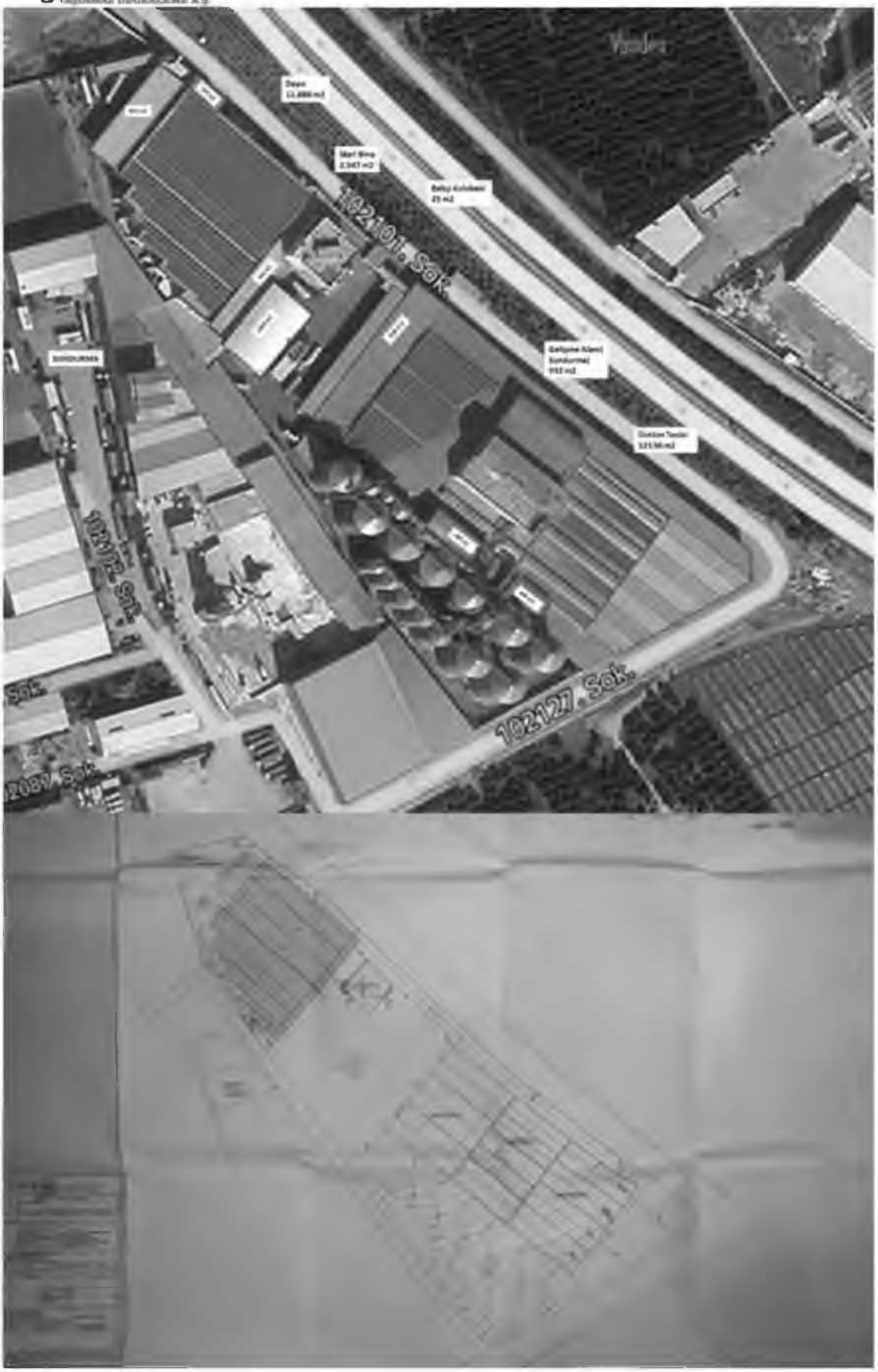
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

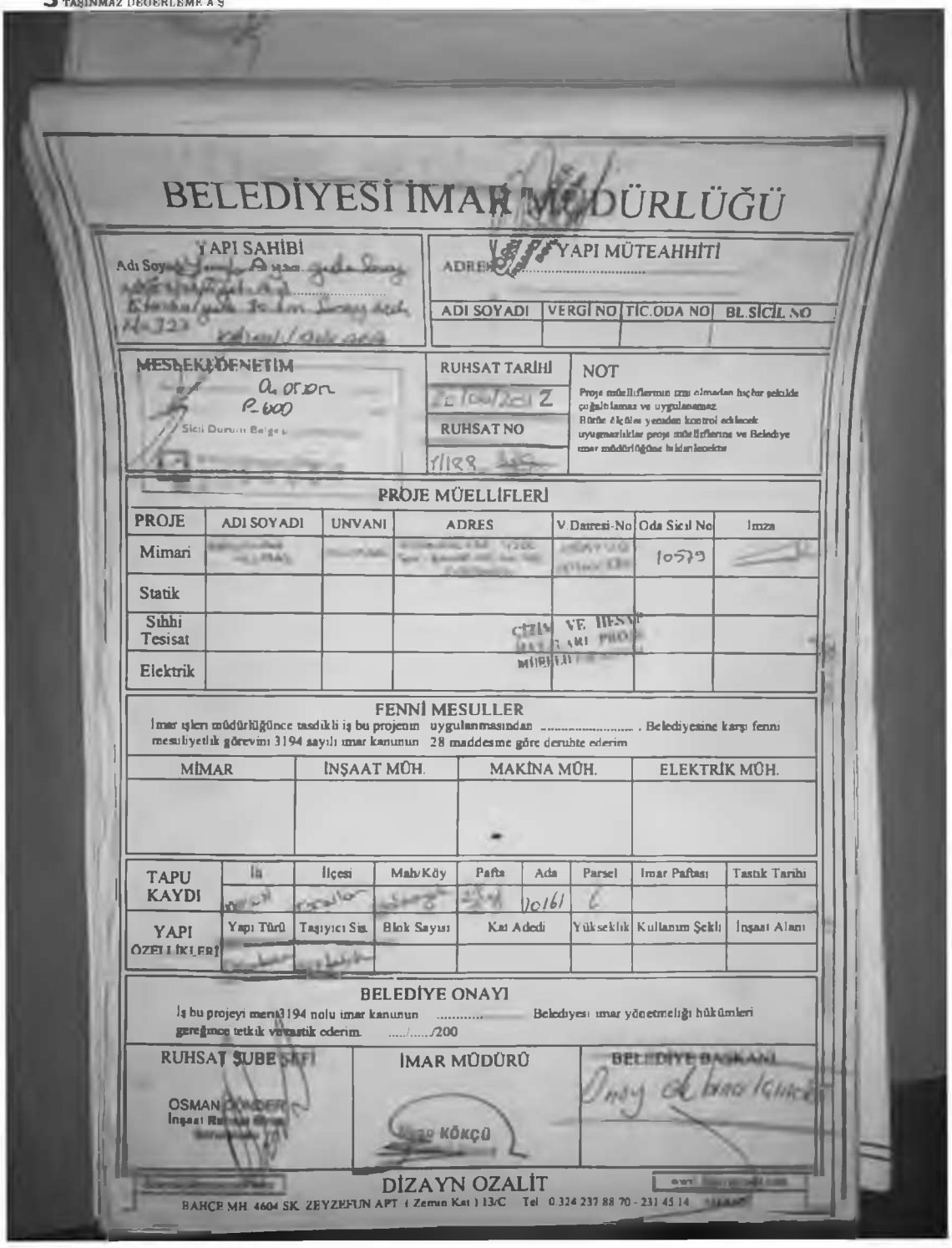
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ
Adı Soyadı

YAPI MÜTEAHHİTİ
ADRESİ

ADI SOYADI	VERGİ NO	TİC.ODA NO	BL.SİCİL NO

MESLEKİ DENETİM
Sicil Durum Belgesi

RUHSAT TARİHİ

RUHSAT NO

NOT
Proje müelliflerinin izni olmadan hiçbir şekilde çoğaltılamaz ve uygulanamaz.
Bürfe ilçesi yeniden kontrol edilecek uygunsuzluklar proje müellifilerine ve Belediye imar müdürlüğüne bildirilecektir.

PROJE MÜELLİFLERİ

PROJE	ADI SOYADI	UNVANI	ADRES	V. Dairesi-No	Oda Sicil No	İmza
Mimari					10579	
Statik						
Sıhhi Tesisat						
Elektrik						

FENNİ MESULLER
İmar işleri müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından ..... Belediyesine karşı fennı mesuliyetlik görevini 3194 sayılı imar kanunun 28 maddesine göre deruhte ederim

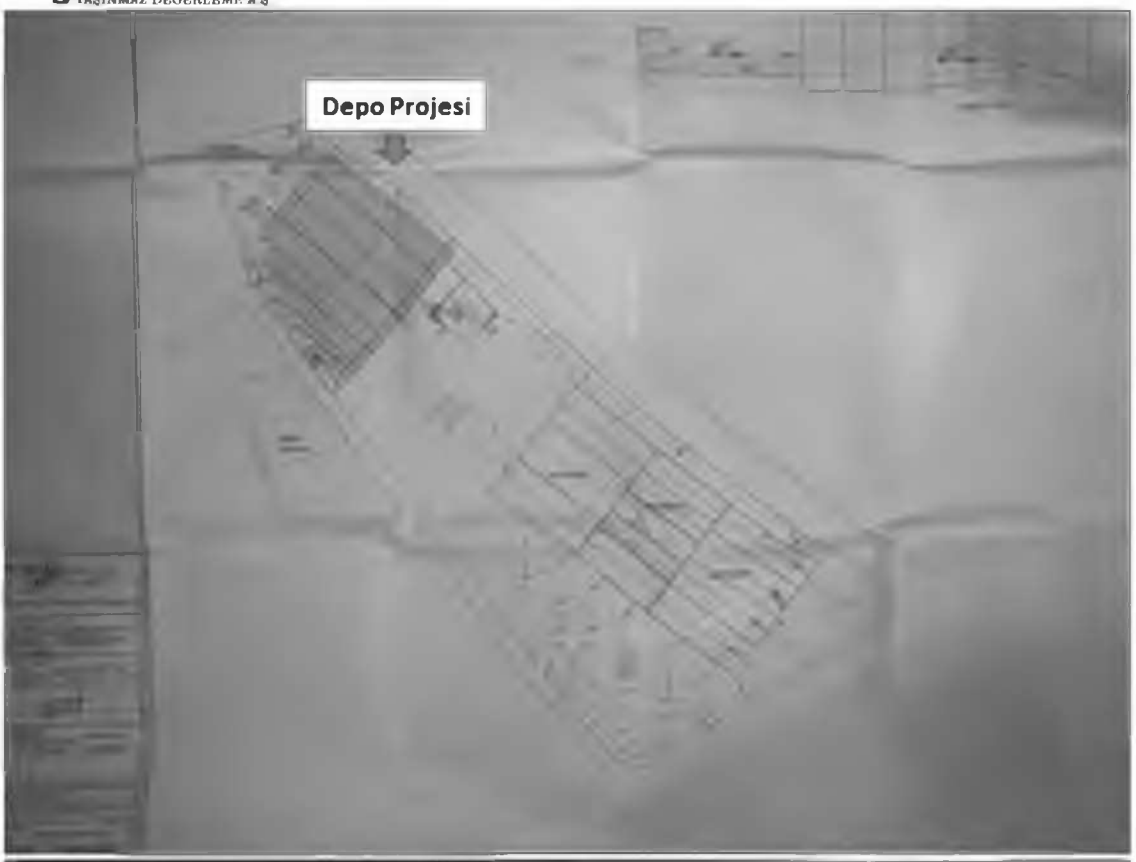
MİMAR	İNŞAAT MÜH.	MAKİNA MÜH.	ELEKTRİK MÜH.

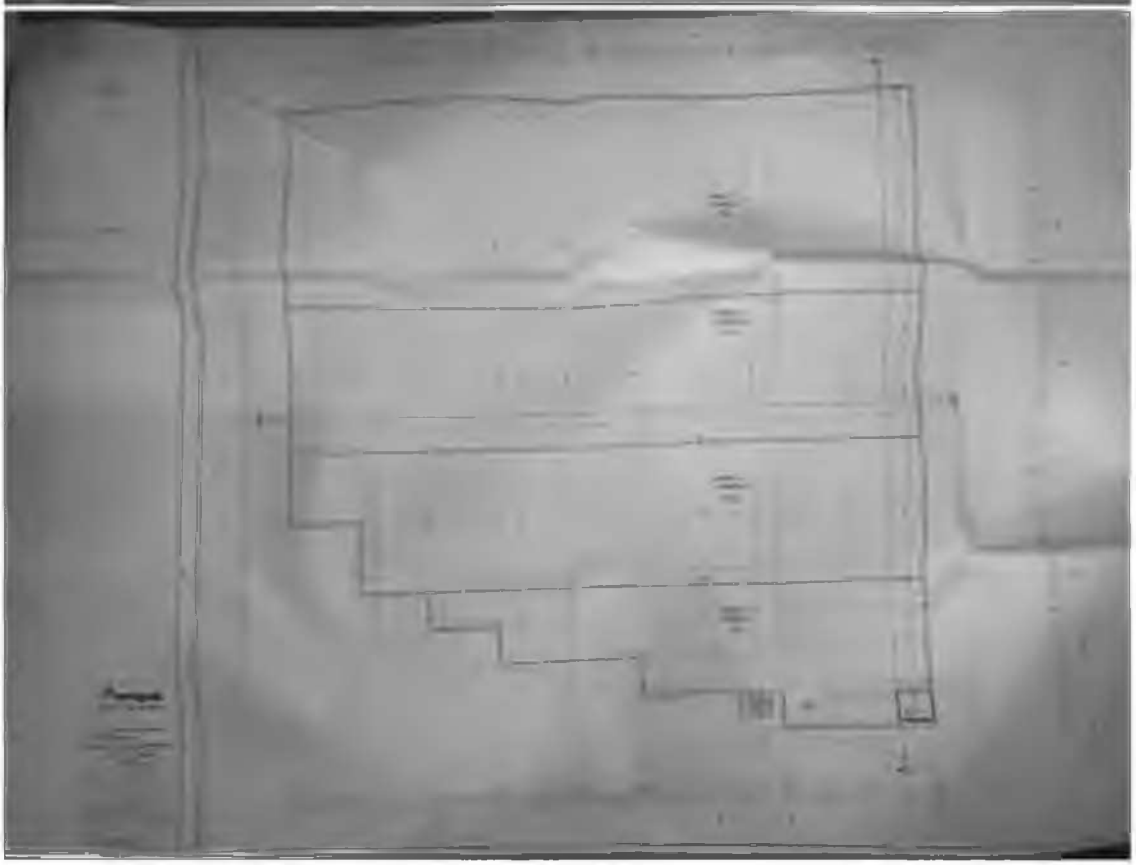
TAPU KAYDI	İli	İlçesi	Mah/Köy	Pafta	Ada	Parsel	İmar Paftası	Tastik Tarihi
					10161			
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü	Taşıyıcı Sis.	Blok Sayısı	Kat Adedi		Yükseklik	Kullanım Şekli	İnşaat Alanı

BELEDİYE ONAYI
İş bu projeyi mevzuatı 3194 nolu imar kanunun ..... Belediyesi imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tastik ederim. ...../...../200

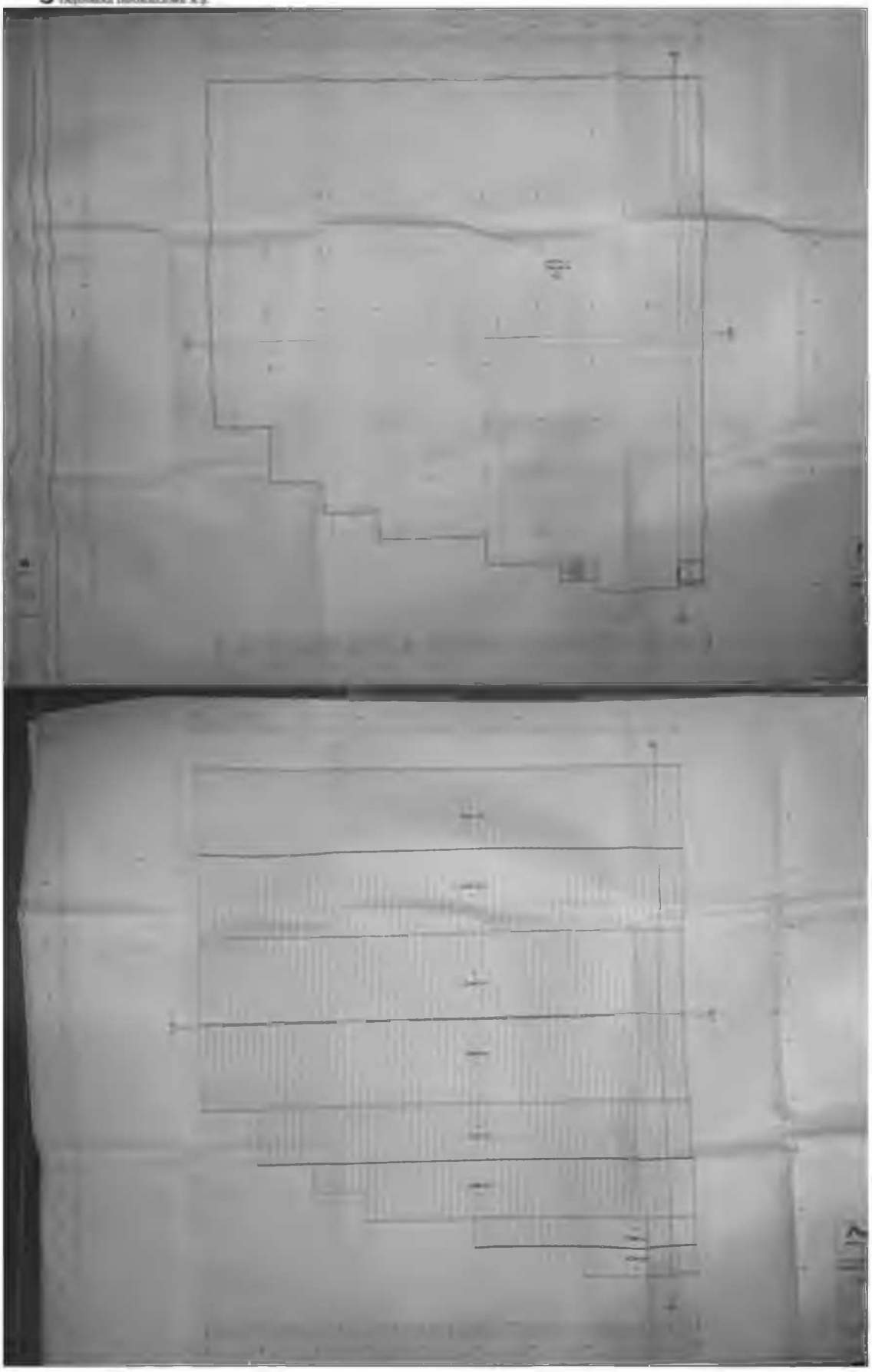
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ	BELEDİYE BAŞKANI
OSMAN ÖNDER	KÖKÇÜ	Onay ek bina için

DİZAYN OZALİT
BAHÇE MH. 4604 SK. ZEYZEFUN APT. (Zemin Kat) 13/C Tel: 0.324 237 88 70 - 231 45 14

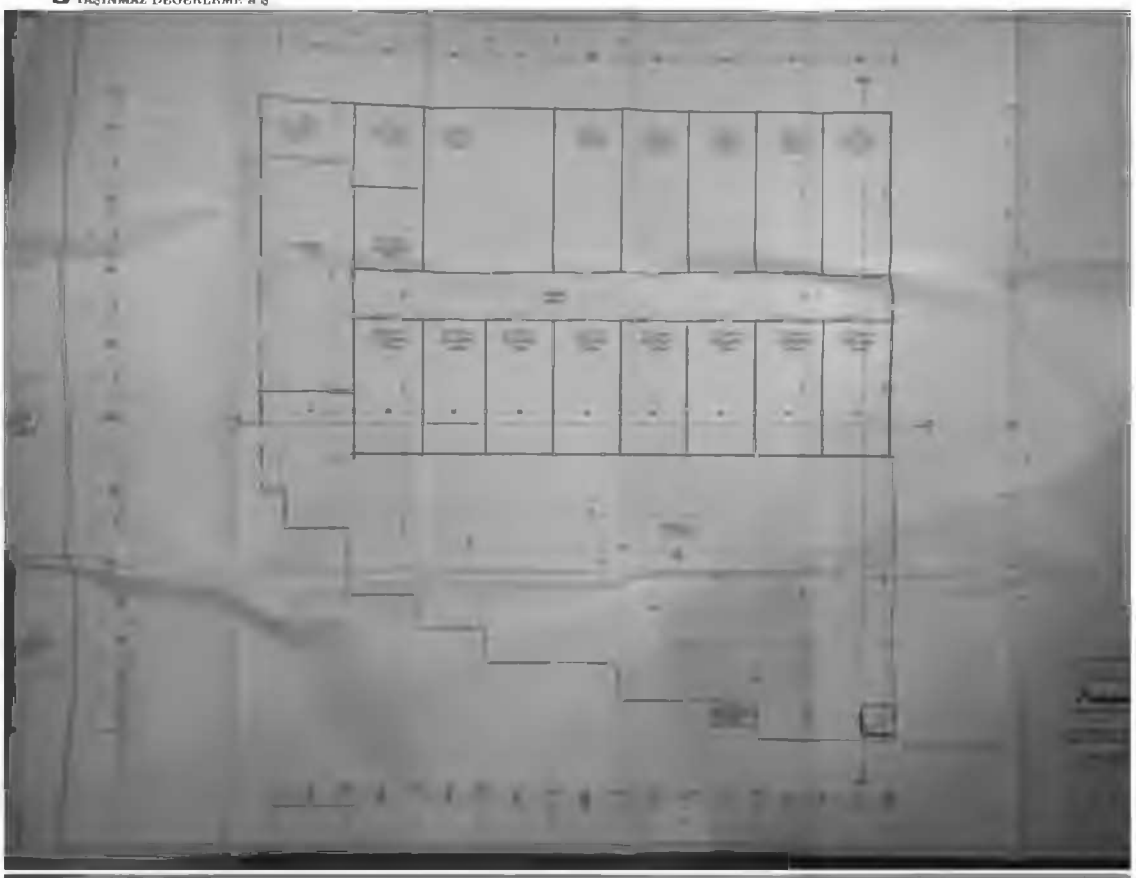


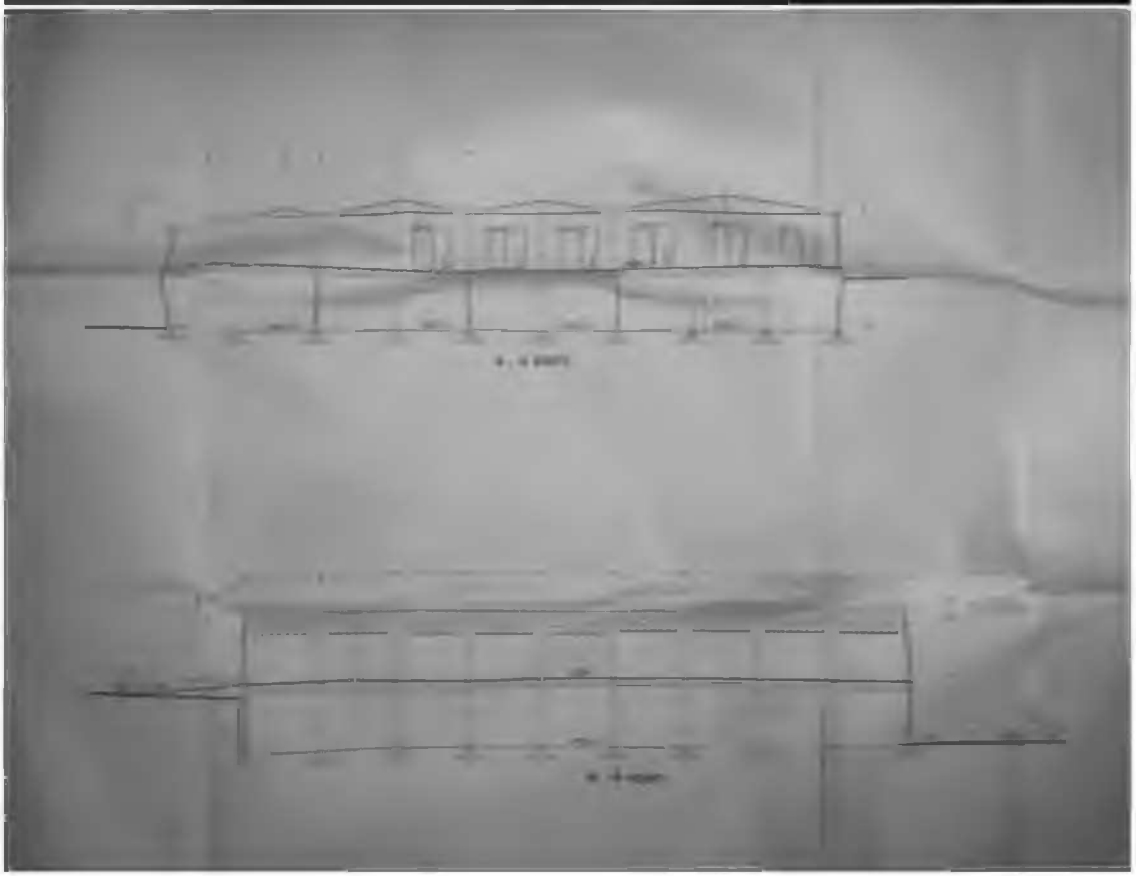


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



TOROSLAR
BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ

YAPI MÜTEAHHİDİ

MESLEKİ DENETİM
07 HAZ 2011

NOT

PROJE MÜELLİFLERİ

PROJE	ADI SOYADI					
Mimari						
Statik						
Sıhhi Tesisat						
Elektrik						

FENNİ MESULLER

MİMAR	İNŞAAT MÜH.	MAKİNA MÜH.	ELEKTRİK MÜH.

TAPU KAYDI	İli	İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	İmar Planı	Lisans Tarihi
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü	Taşıyıcı Sis.	Blok Sayısı	Kat Adedi	Yükseklik	Konut Sayısı	İnşaat Alanı	

BELEDİYE ONAYI

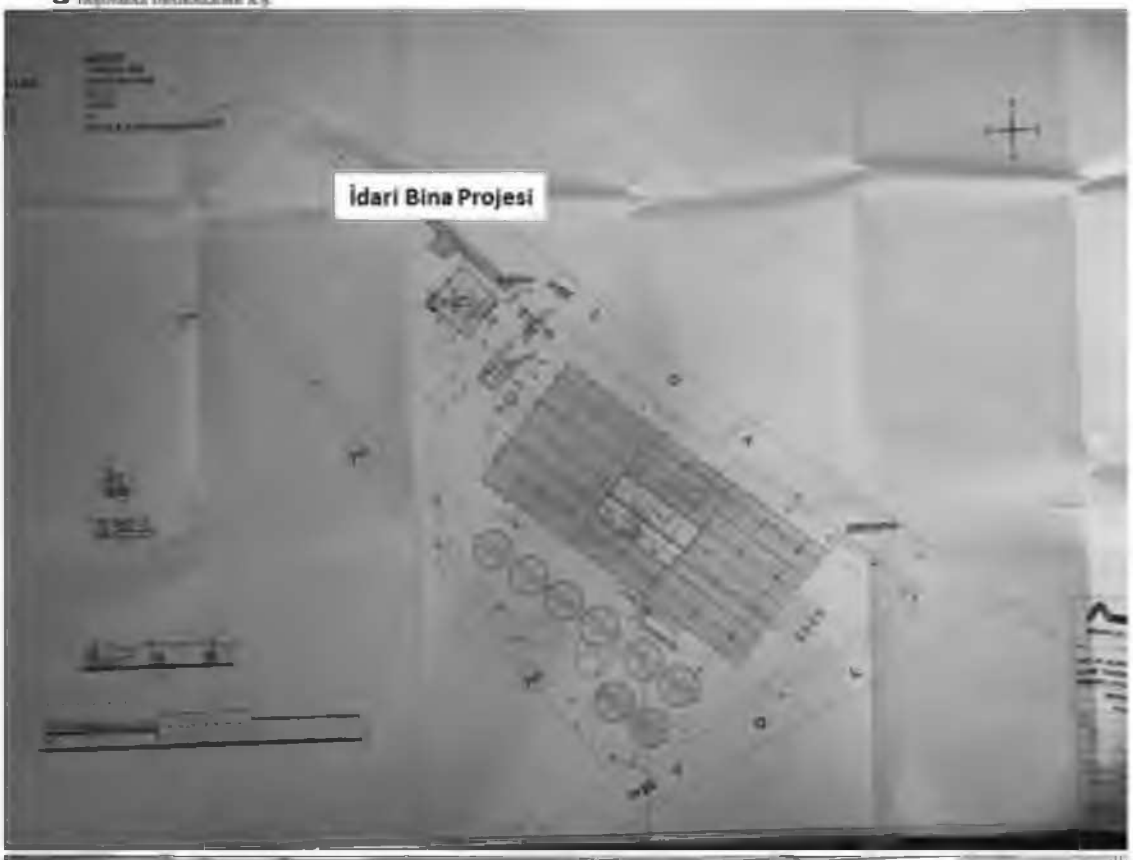
RUHSAT ŞUBE MÜDÜRÜ

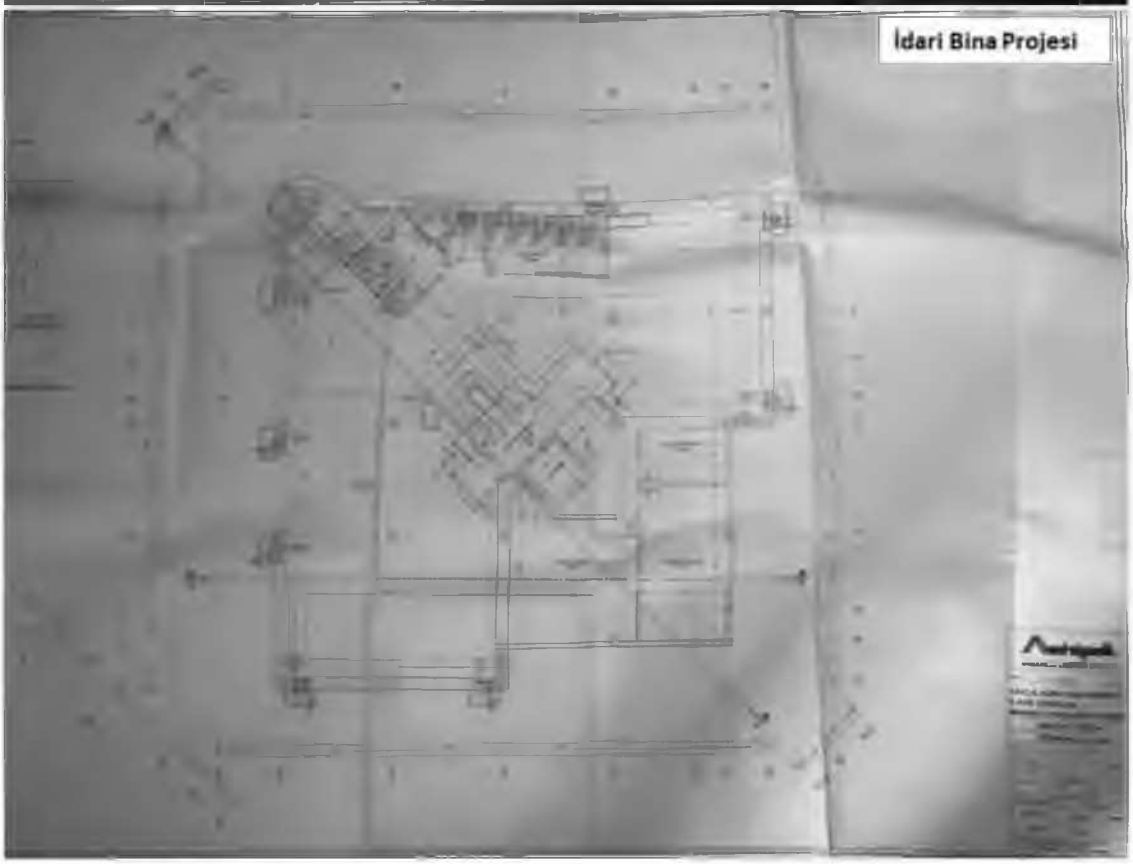
İMAR MÜDÜRÜ

BELEDİYE BAŞKANI

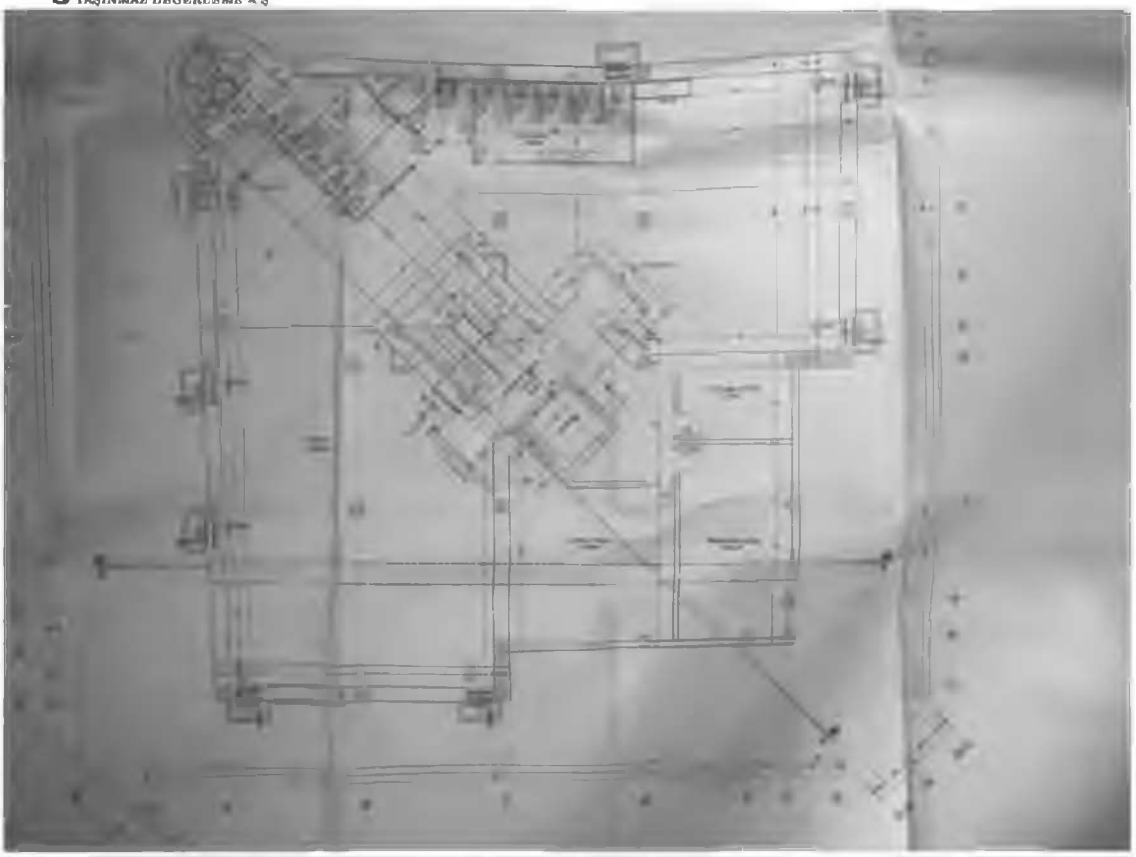
DİZAYN OZALİT

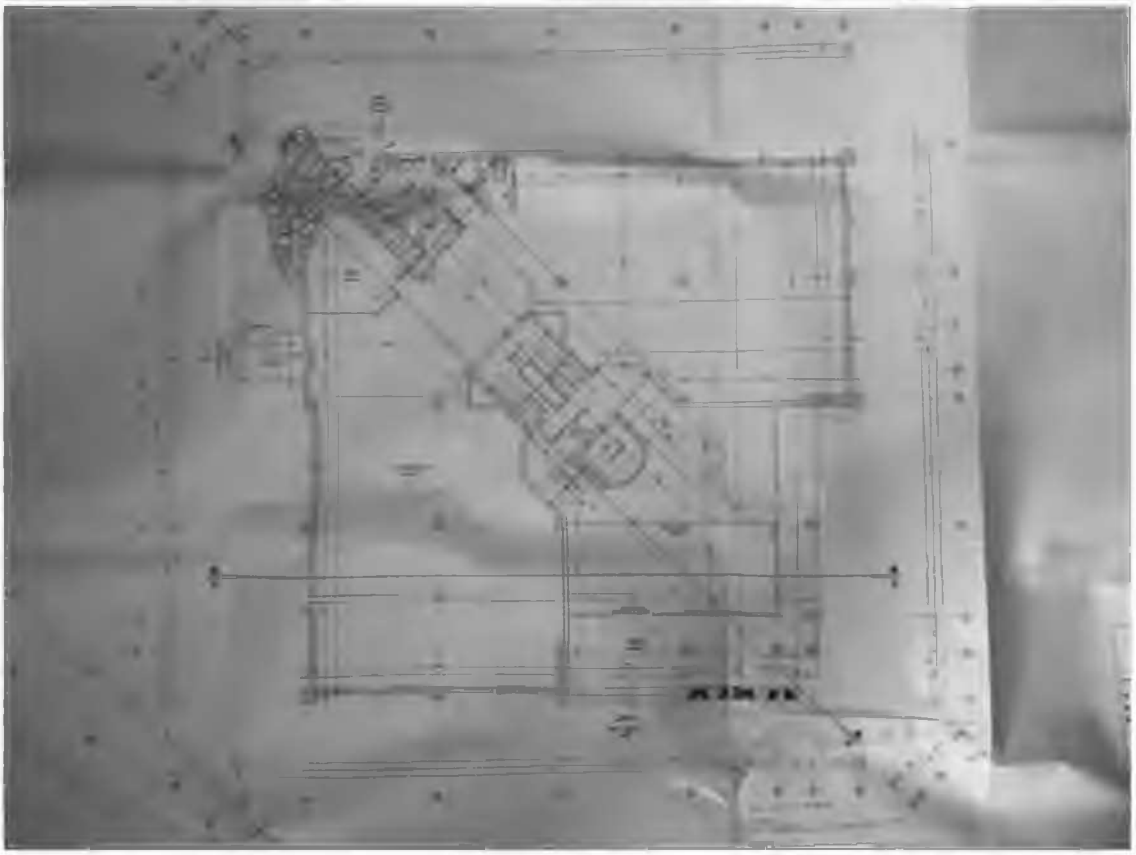
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



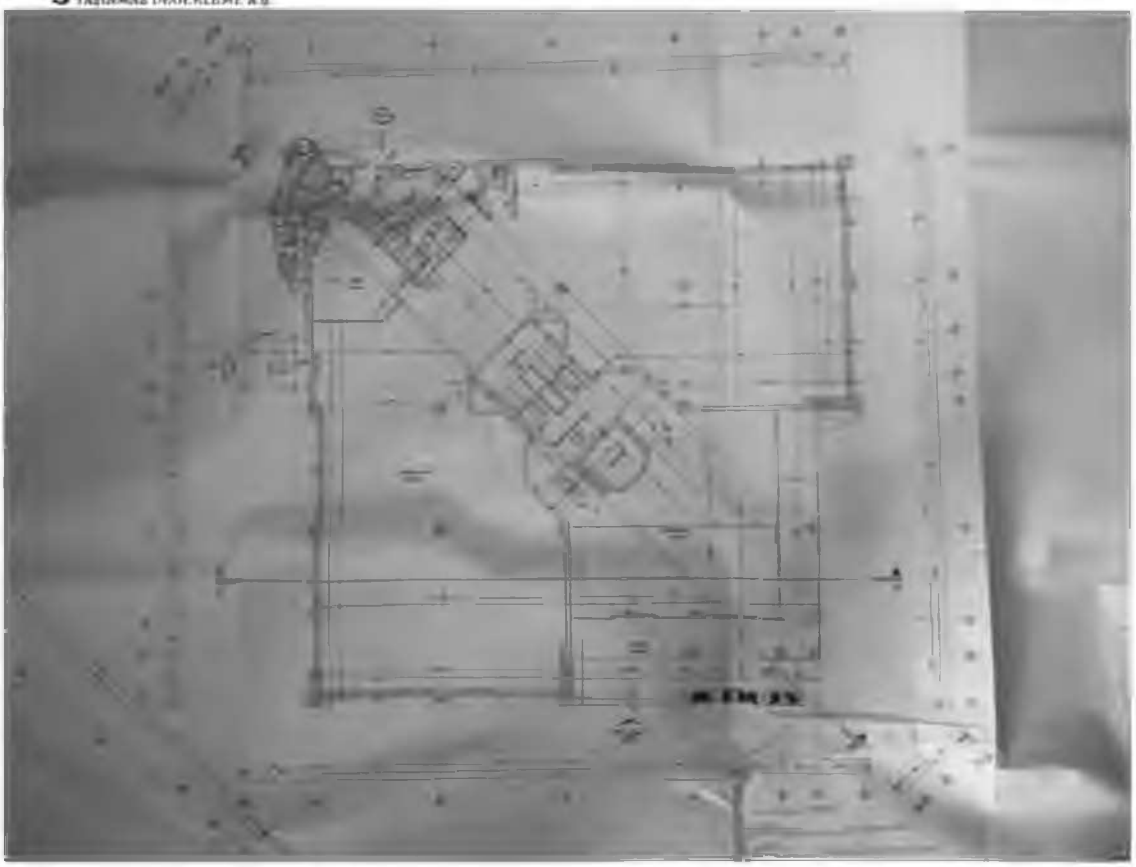


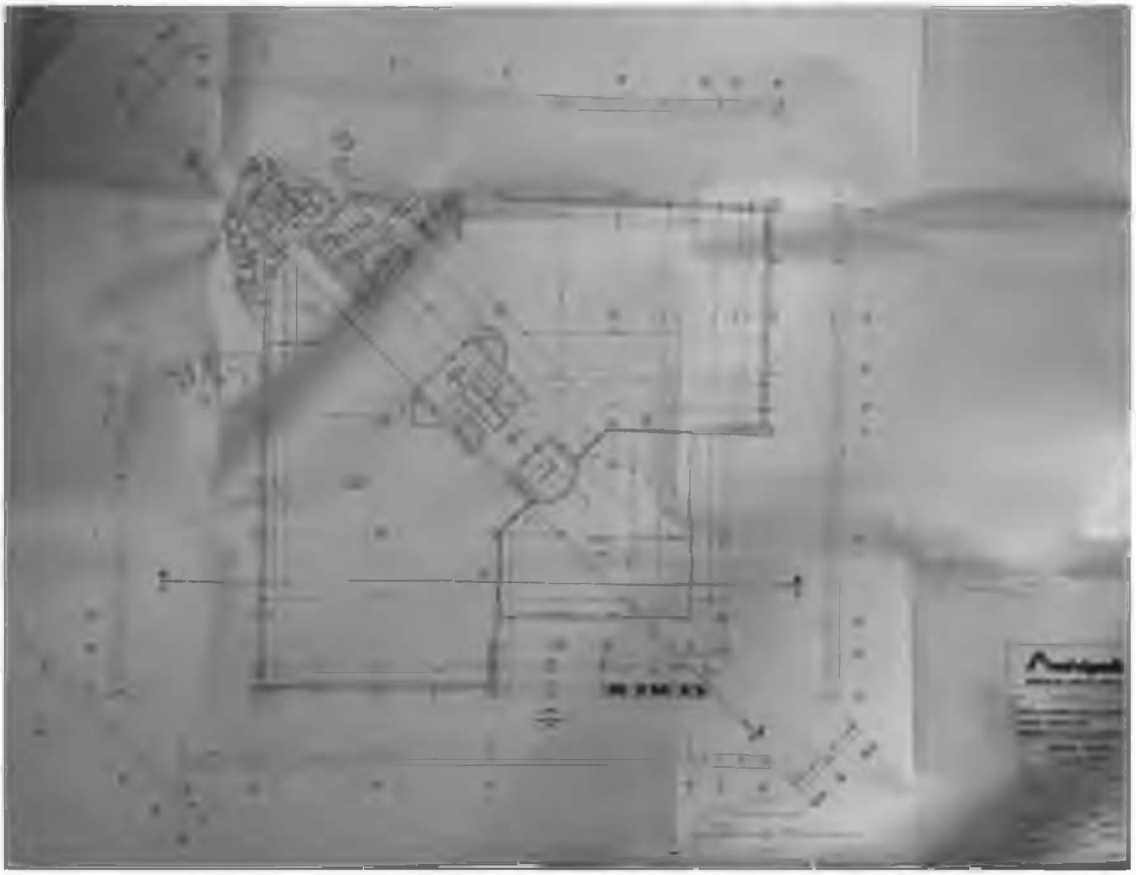
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



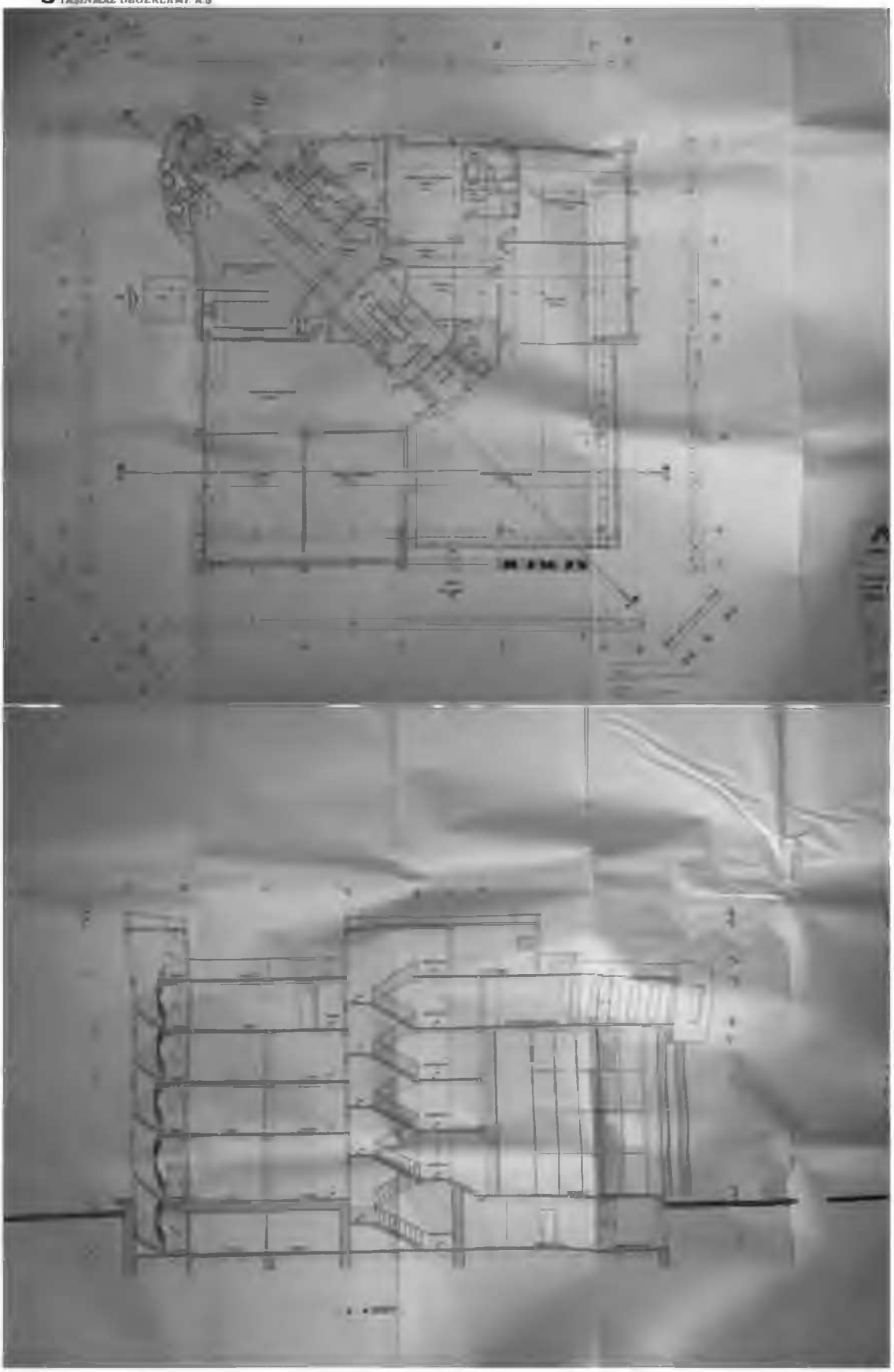


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

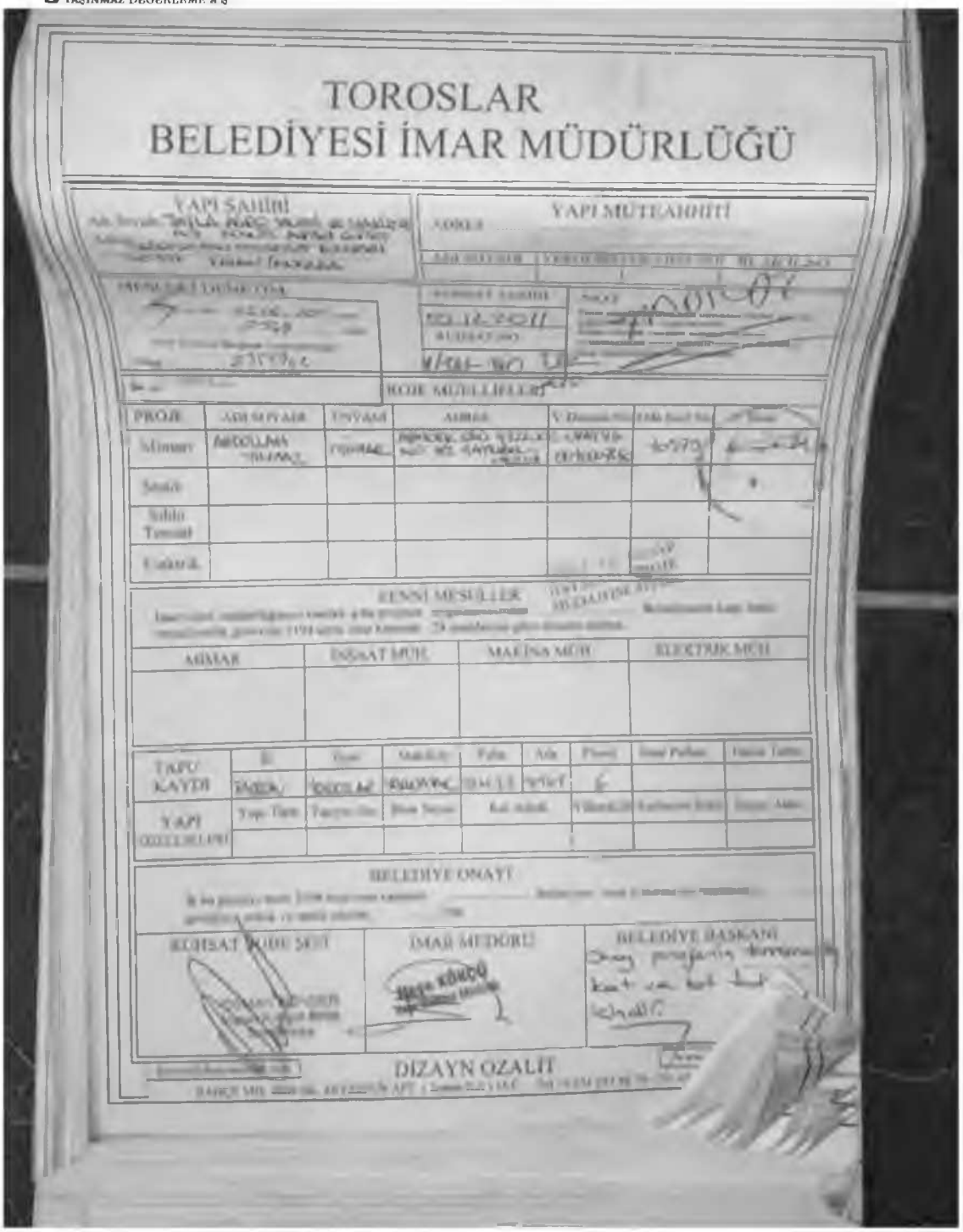




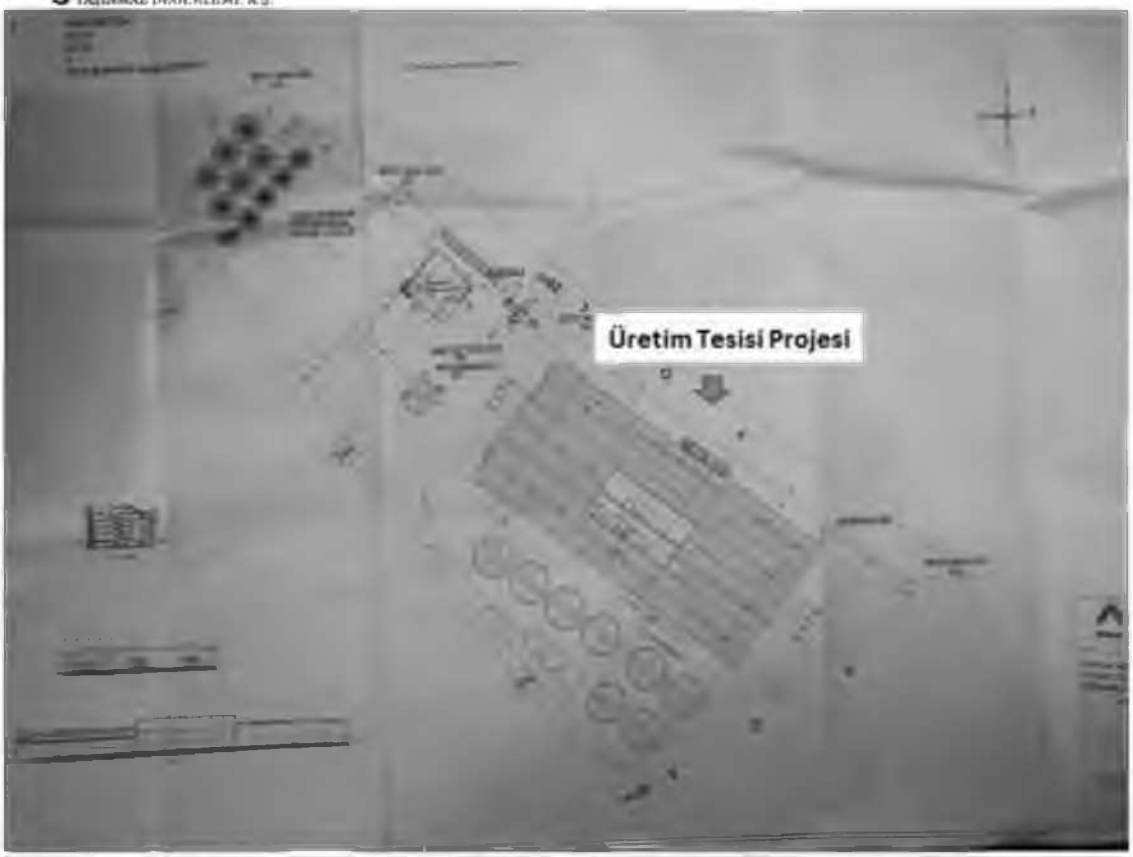
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

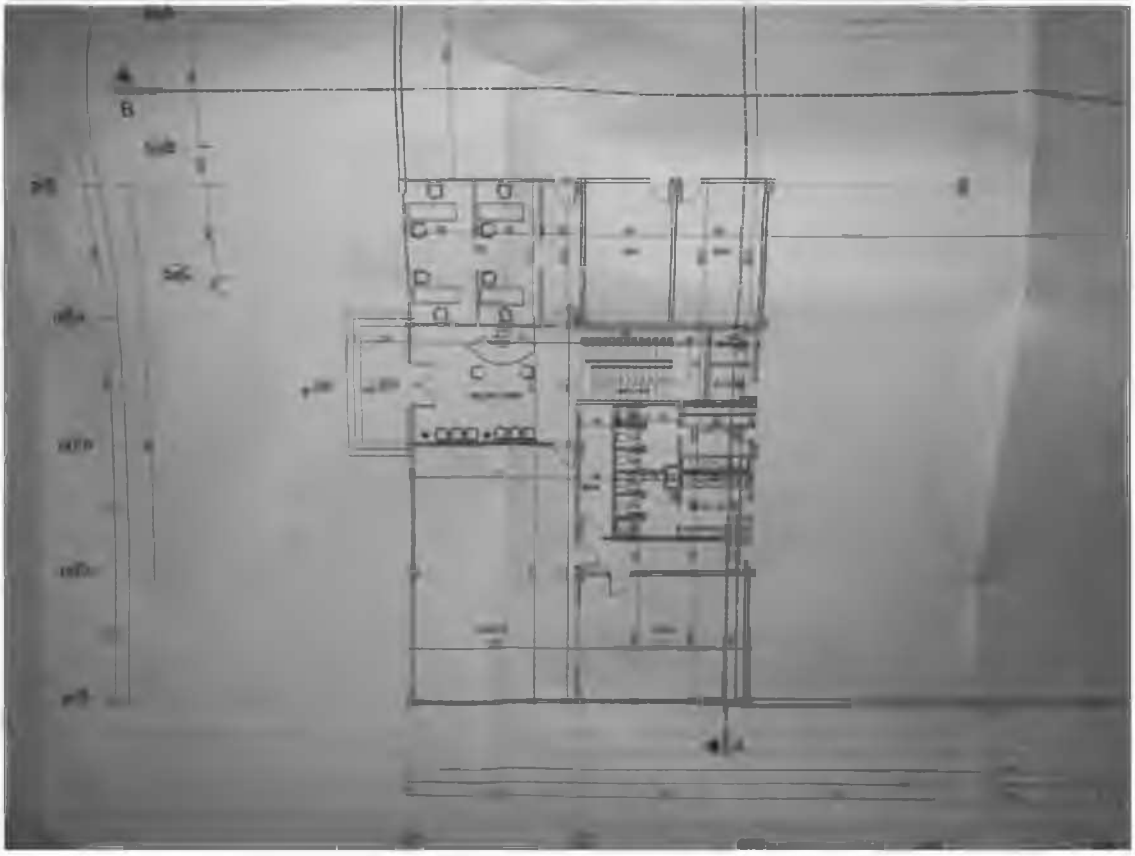


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

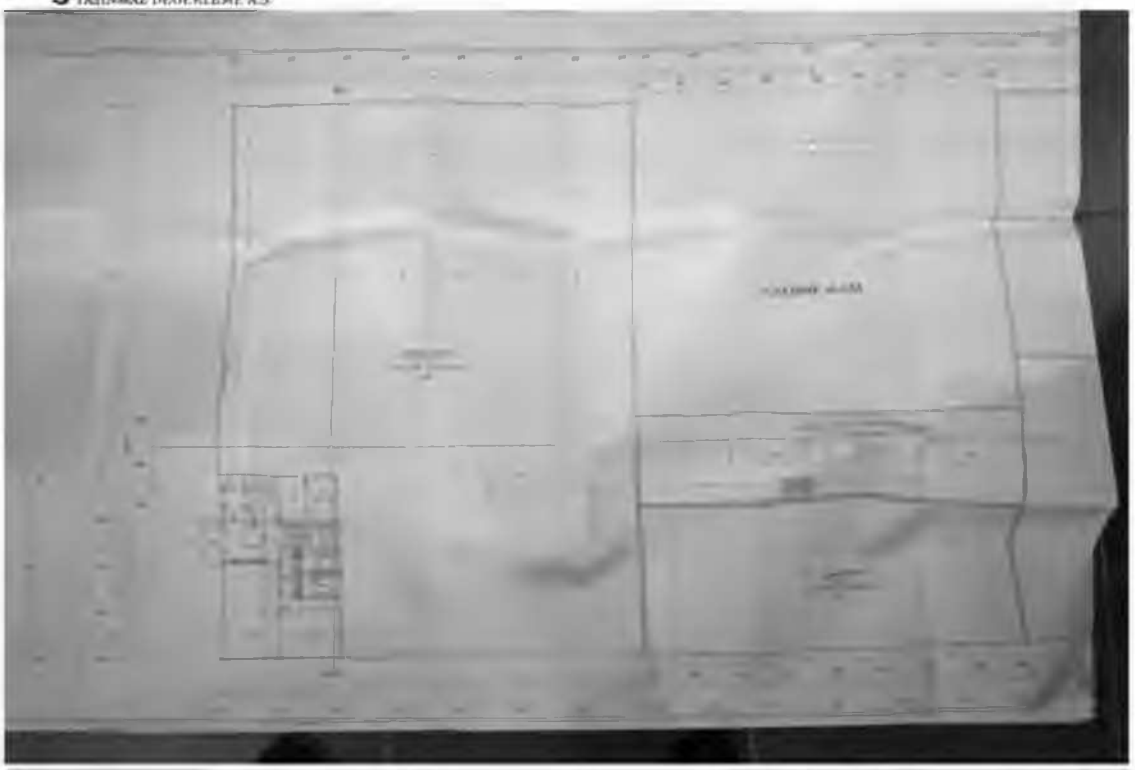

TOROSLAR
BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI SAHİBİ
YAPI MÜTEAHHİTİ
PROJE
MİMAR
STATİK
SIHHİ TESİSAT
ELEKTRİK
RESMİ MESULLER
MİMAR
İNŞAAT MÜH.
MAKİNA MÜH.
ELEKTRİK MÜH.
TAPU KAYDI
YAPI
BELEDİYE ONAYI
İMAR MÜDÜRÜ
BELEDİYE BAŞKANI
DİZAYN OZALİT

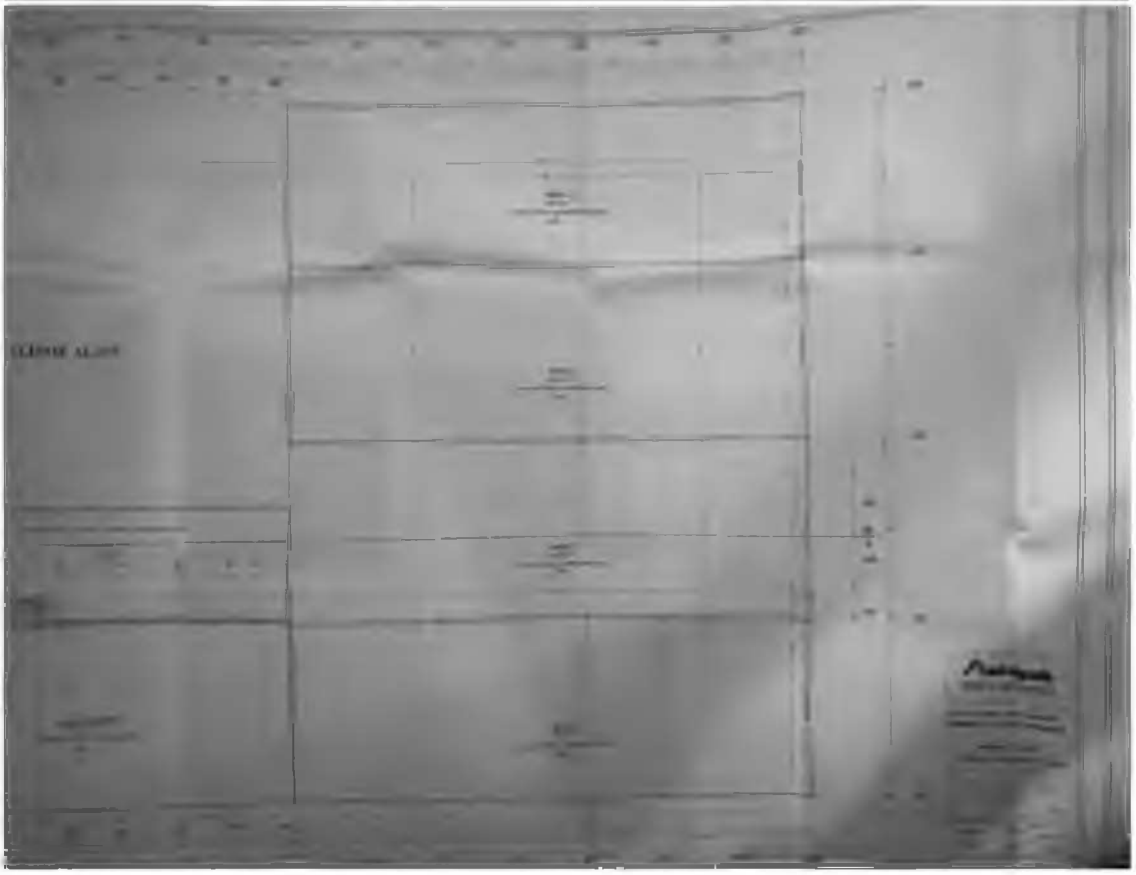
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



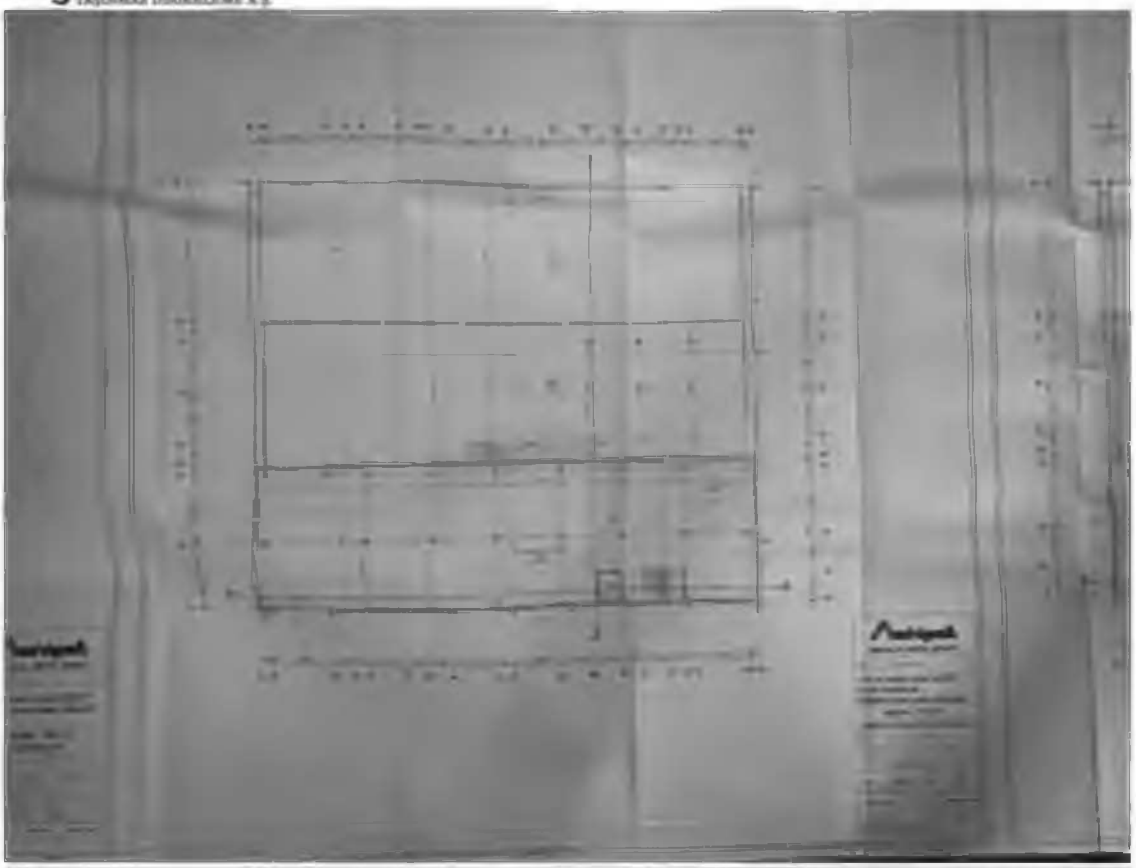


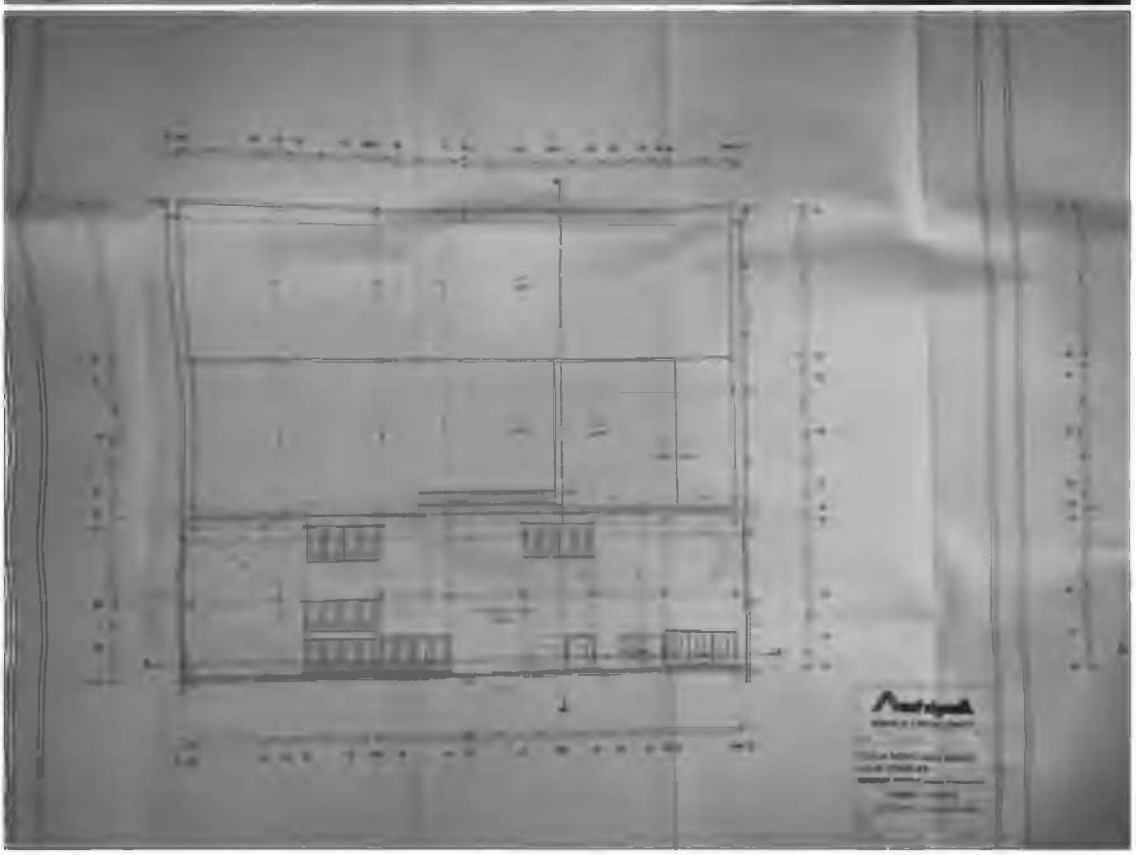
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



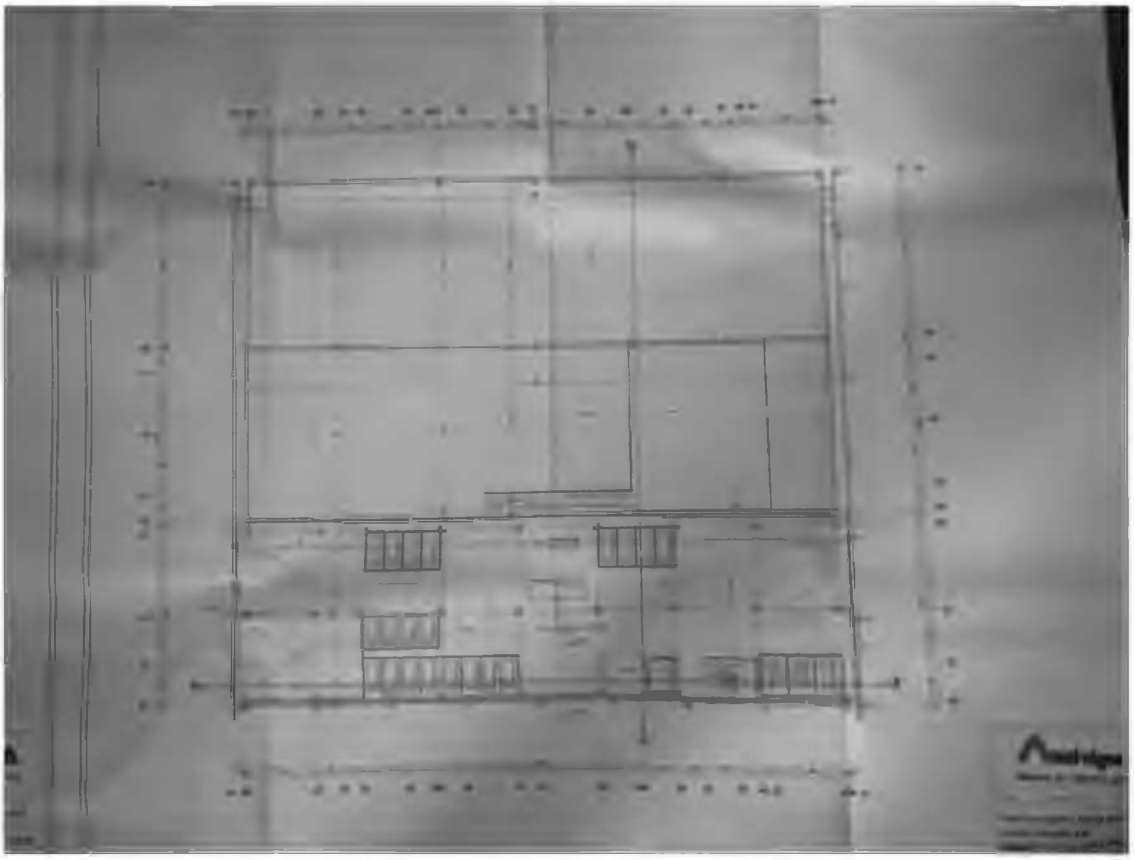


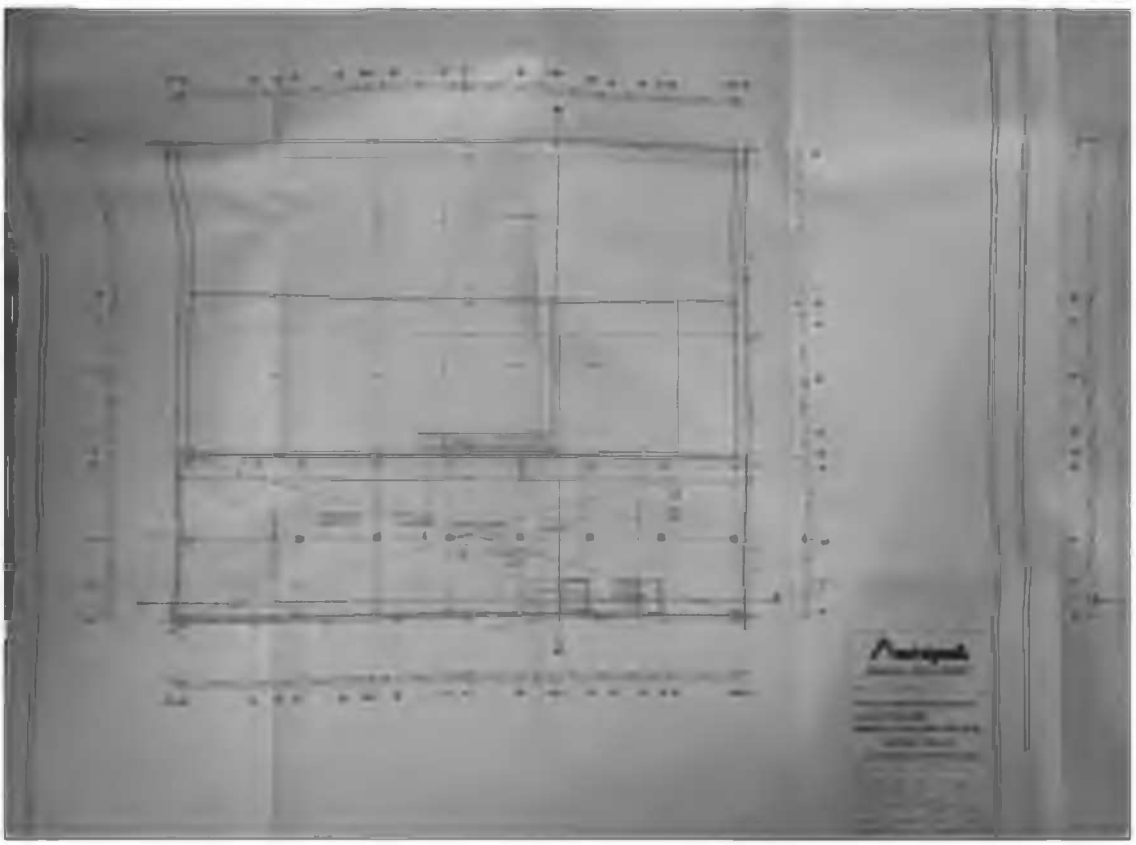
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



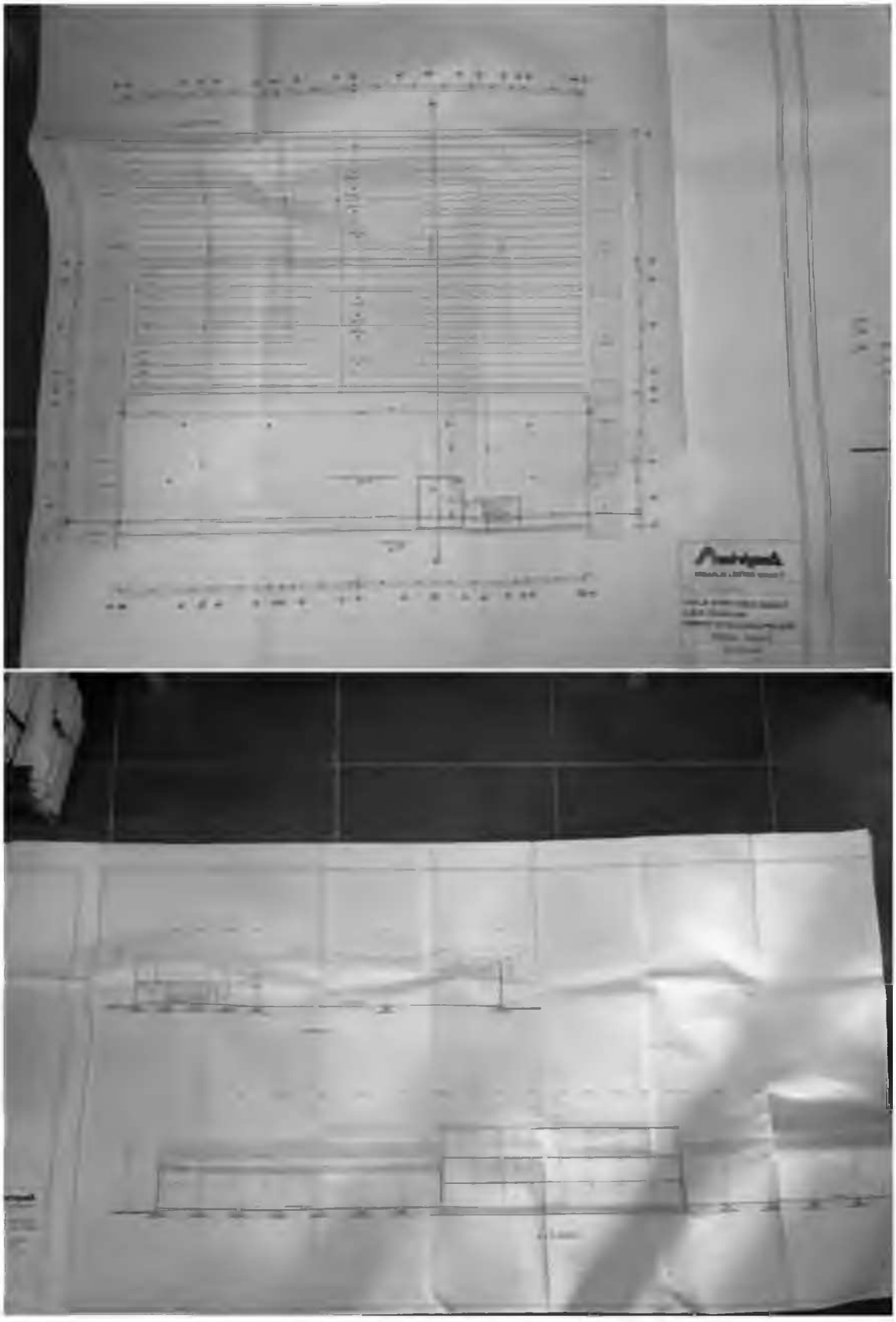


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

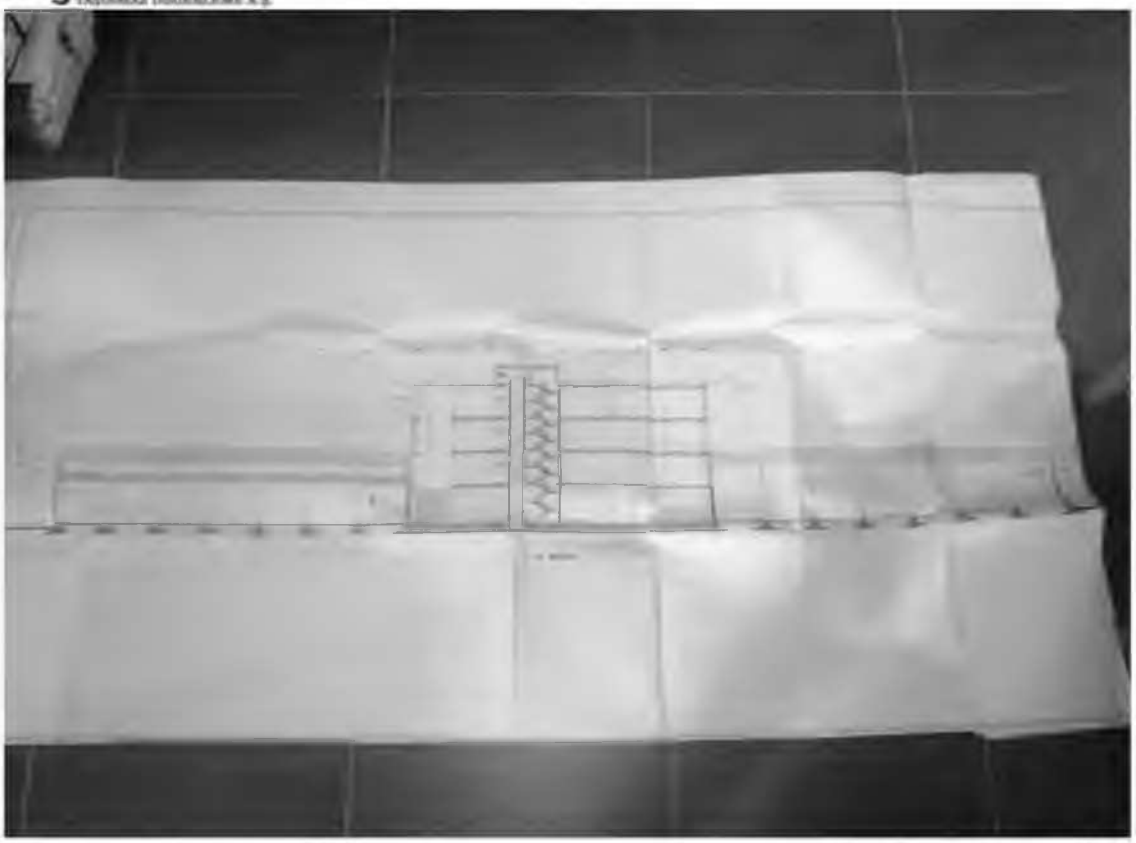


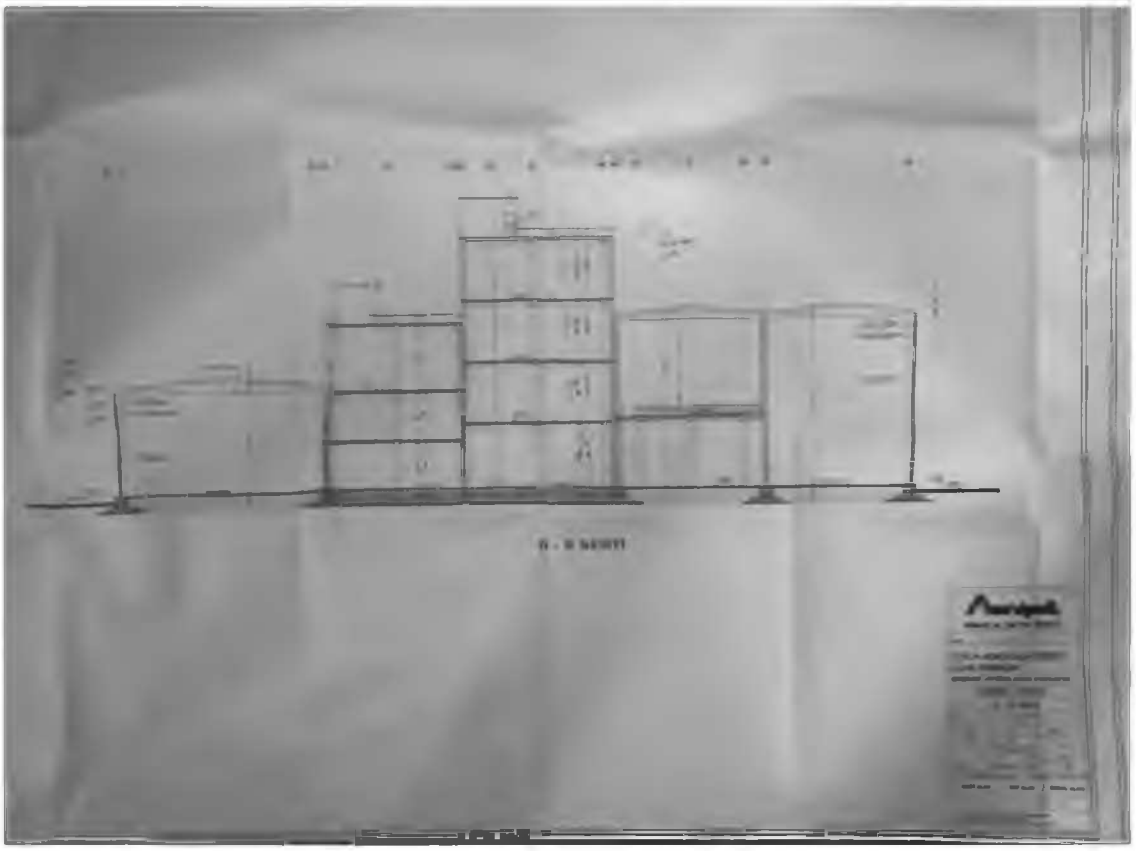


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ,
YALINAYAK MAHALLESİ, 10199 ADA / 2 PARSEL
TAŞINMAZ DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 06.12.2021

RAPOR NO: OZL-2021-156

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A. Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	06.12.2021
Rapor No	OZL-2021-156
Talep Tarihi	24.11.2021
Taşınmaz İnceleme Tarihi	01.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak köyü, 10199 Ada/2Parsel
Çalışmanın Konusu	10199 Ada 2 Parsel içerisinde konumlu teknik altyapı binası ile arazisinin değer Tespiti
Cinsi (Tapu Kaydı)	Teknik Altyapı Alanı
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	3881,00 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Mevcut imar planı iptal edilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmaları devam ediyor.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	Yasal Durum Değeri: 6.425.000,00- TL Mevcut Durum Değeri: 6.425.000,00- TL Satış Kabiliyeti Açısından "SATILABİLİR"

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Buğra AKARSU

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 14
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 14

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İLİ....14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 24
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 24
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 25
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI....28
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 29
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 30
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ....31
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ....31
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 31
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR....32
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 32
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER....32
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ....33
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ....34
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ....34
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ....36
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 39
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 39
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 40
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 40
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 40
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI....40
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 40
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 40
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....41
7. BÖLÜM SONUÇ 41
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 41
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....41

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 24.11.2021 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 06.12.2021 tarihinde OZL-2021-156 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra AKARSU tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 01.12.2021

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 24.11.2021

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: İstanbul Yolu 30.KM Saray Mh. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:327 Kahramankazan-Ankara / TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A.Ş. olarak kurulduğundan bu yana sektörde kalite ve hizmet adına en iyiyi yapma gayretinde olan firmamız, sektörle beraber kendi kalite çıtasını da yükselterek hak ettiği konuma yükselmiştir. Müşteri memnuniyetini ve ihtiyaçlarını önde tutan tesislerimiz ve katma değerli ürün gamımızla, nihai tüketicilerimize ve iş ortaklarımıza değer katan tedarik zincirimizle hizmet vermekteyiz.

SERMAYESİ: 300.000.000,00- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 0 (312) 815 49 50 – yayla@yaylabakliyat.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Şevket Sümer Mahallesi, 59126 Sokak, No: 13 açık posta adresi (Uavt: 2848341158) ve Mersin İli, Toroslar Mahallesi, Yalınayak Köyü, 10199 Ada 2 Parselde yer alan "TEKNİK ALTYAPI ALANI" nitelikli gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin

mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş. içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Buğra AKARSU	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	TOROSLAR
Mahallesi/Köyü	:	YALINAYAK KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	23.N.III
Ada No	:	10199
Parsel No	:	2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	TEKNİK ALTYAPI ALANI
Alanı	:	3881,00 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Cilt No	:	172
Sayfa No	:	17099
Yevmiye No	:	9442
Tapu Tarihi	:	12.06.2014

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Şevket Sümer Mahallesi, 59126 Sokak, No: 13 açık posta adresinde konumludur.

Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzey yönünde ilerlenirken Mersin Hal Kompleksini geçtikten sonra yolu sağ kol üzerinde kesen Soda Bekirde caddesine doğru doğu yönünde dönülerek yaklaşık 600 m ilerlenilir, yolu sağ kol üzerinde kesen 102101. Sokağa dönülerek güney yönünde yaklaşık 250 m ilerlenilmesi durumunda Yayla Agro Tesis Girişine ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım imar yollarının çevre duvarı ile kapatılmasından dolayı tesis içerisinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 36.836010, 34.648660 koordinatlarında 2848341158 Uavt numarası ile tanımlıdır. Taşınmazın yakın çevresinde Ticaret ve Depolama lejantlı boş arsalar, tarım arazileri, Mersin Hal Kompleksi, Barış Parkı, Ertuğrul Gazi Orta Okulu, Güneş İlkokulu bulunmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

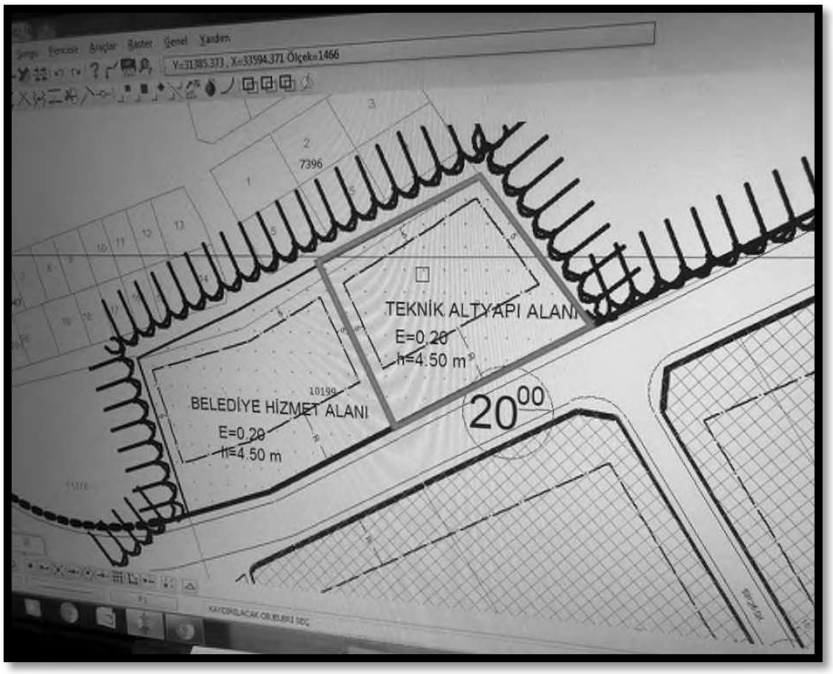
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz 59126 Sokak üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları değerleme konusu taşınmaza 200 m mesafede olan Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz revizyon çalışmaları devam eden 1/1000 ölçekli Akdeniz Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Taşınmaz iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; Teknik Altyapı Alanı lejantına sahip olup Emsal 0.20, h:4,50 m, Ön bahçe 20 m, arka ve yan bahçe 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahiptir.



Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Üzerinde yapılaşma bulunan 10199 Ada 2 Parsel ilgili Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 11.06.2015 tarih 91/15 nolu geçici yapı ruhsatı ve bila onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

*****Taşınmaza ait 20.12.2018 tarihli DAG9YUTC belge numaralı parsel üzerinde yapılan için toplamda 4741,00 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Mevcuttaki büyümeler yapı kayıt belgesinde yer alan ile uyumlu olması nedeniyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Akdeniz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde maliki değişmemiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.5. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.11.2021-tarih, 09:08 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan beyan mevcuttur;

Şerh; Geçici Şerh: Akdeniz Belediye Encümeninin 03/06/2015 tarih ve 274 Sayılı kararı gereğince 3 yıl süre ile geçici inşaat ruhsatı verilmiştir. (Şablon: Tescil ile Geçici Şerh) Tarih: 05.06.2015 Yevmiye: 10463

Beyan; Toprak ve Tarım Reformu Açısında Geçerlidir. (Şablon: Diğer)

4.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

Değerleme konusu taşınmazın portföye Teknik Altyapı Alanı olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı Herhangi bir ***Yapı Denetim*** Tarafından denetlenmemektedir.

4.8. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Akdeniz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.9. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

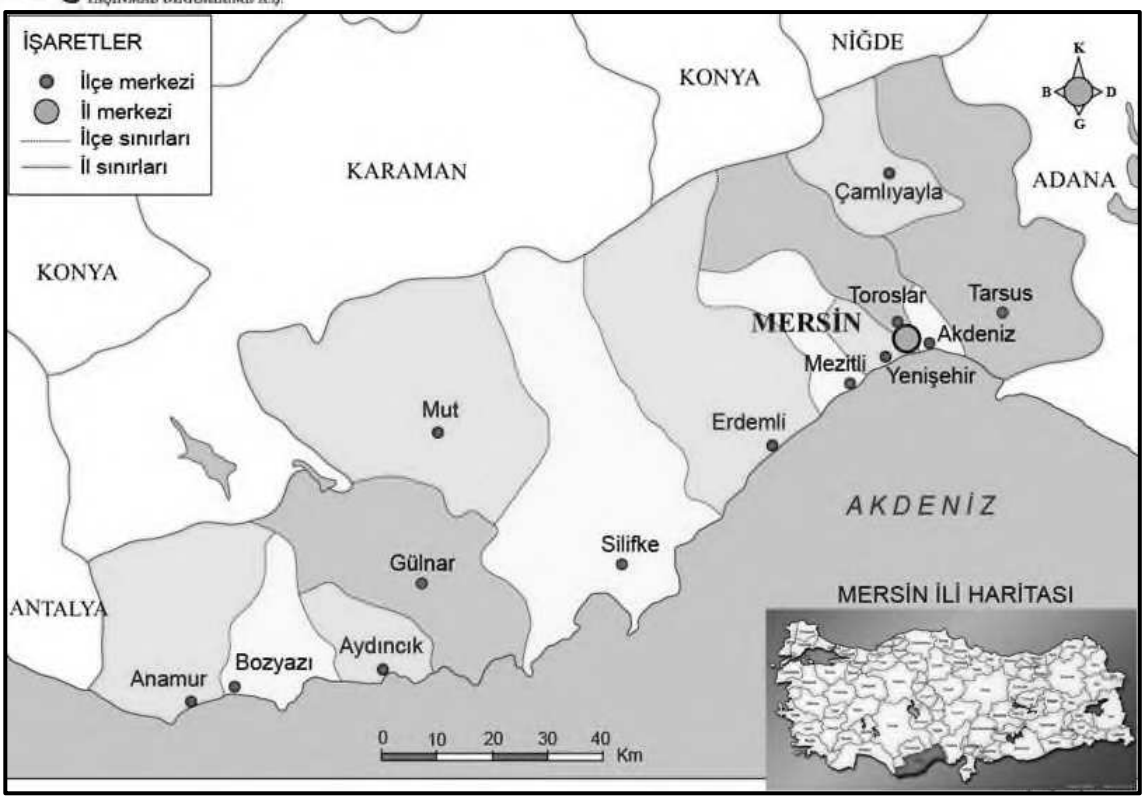
4.10. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.868.757 (2020 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Mersin Tanıtım

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde Turizm, Sanayi, Denizcilik, Gelişmiştir. Ülkenin en kalabalık onbirinci ili olan Mersin, 2020 itibarıyla 1.868.757 kişilik nüfusa sahiptir.

Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır.

Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji Müzesi ve Tarsus Müzesi, Silifke Müzesi ve Anamur Müzesi'nde sergileniyor. Helenistik dönemde kentin ismi Zephyrion'du. Bugün kentin sınırları içinde kalan Mezitli'nin adı ise Soli'ydi. Ancak Arap akınları döneminde kent boşaldı. Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, konar göçer bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmış ve adını da bu aşiretten almıştır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar kent nüfusuna hâkim hâle gelmişti ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktaydı. Kentin kaderi özellikle Amerikan İç Savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866'da demir yolu ağına bağlanması ile değişmiştir. Bu dönemde

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi hâline gelmiştir. Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde hâlen Levantenlere ait iki katedral bulunmaktadır: Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali. Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemdedir.

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atamalar ve sahile yapılan yeni otellerle Türkiye'nin yeni turizm bölgesi olma yolundadır. Yat turizminin gelişmesi amacıyla uluslararası standartlara uygun 500 yat bağlama ve 300 yat karaya alma kapasiteli Mersin Ana Yat Limanı tamamlanmış olup ihaleye çıkılmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir

Tarım

2004 yılı verilerine göre Mersin'de arazi varlığının takriben yüzde 55'i orman ve fundalık arazi yüzde 35'i işlenen arazi, yüzde 4 civarı çayır ve mera, geri kalan araziler ise yerleşim alanı veya tarıma elverişsiz alanlardır.

Mersin'de üretilen Anamur muzu dünyaca ünlenmiştir. Tarıma dayalı sanayi gelişme göstermektedir. Mersin merkezde kayısı, ceviz, kiraz, şeftali ve sebze yaygın olarak üretilirken son yıllarda tropikal meyve ve sebzeler de üretilmeye başlanmıştır. Batı Mersin'de daha çok Anamur, Bozyazı, Aydıncık, Silifke ve Erdemli ilçelerinde muz, turunçgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

İçel Akdeniz bölgesinde Adana'dan sonra, sanayi sektöründe en çok gelişmiş bir ildir. Başlıca sanayi kuruluşları şunlardır: Anadolu Tasfiyehanesi (Rafineri) A.Ş. (ATAŞ)Senelik kapasitesi 5 milyon tona yakındır. Çukurova Sanayi İşletmeleri A.Ş., Akdeniz Gübre Sanayi A.Ş.,Çimento sanayi ve Ticaret A.Ş. (ÇİMSA), Anadolu Çam sanayi A.Ş., Plâstik sanayi ve Ticaret A.Ş., Soda sanayii A.Ş., Mustafa Saman Çelik Döküm Makinaları sanayii A.Ş., Akdeniz Tuğla Beton Boru Fabrikası, Narenciye Ambalaj Fabrikası, Kâğıt ve Karton Fabrikası, meyve suyu fabrikaları, mobilya atölyeleri, Çukurova İplik Dokuma Fabrikası, Çukurova Çırçır Pres Fabrikası, Sabun ve Deterjan Fabrikası, Yapıştırıcı Fabrikası, Buzdolabı Fabrikası, Akfa Akümülatör sanayi, Metal Kapak Fabrikası, Oska Profil Eşya Fabrikası, Güneş Isıtıcı ve Çelik Büro Sanayii, Treyler İmalatı, Çelik Döküm ve Makina sanayi.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Turizm

Mersin 321 km sahil şeridi ile Türkiye'nin önemli bir sahil kentidir. Mersin kıyılarının yaklaşık 108 km'lik bölümünü doğal kumsallar oluşturmaktadır. Önemli tarihi ve turistik mekanlara sahip olmasıyla turizmde son yıllarda adını sıkça duyurmaya başlamıştır.

Alahan Manastırı, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kızkalesi, Ayaş, Yumuktepe, Soli-pompeipolis, Eshab-ı Kehf Mağarası, Anemurium tarihi kalıntıları, Kleopatra Kapısı gibi turizmde ilgi çekici mekanlara ev sahipliği yapmaktadır.

Önemli plajları ise Anamur, Kızkalesi, Susanoğlu ve Ayaş'tır.

Tisan, Taşucu, Narlıkuyu ve Dana Adası ise özellikle yerli turistlerin sıklıkla ziyaret ettiği bölgelerdir.

Yayla turizminde beğenilen ve ilgi çeken yaylalar ise Gözne, Ayvagediği, Soğucak, Fındıkpınarı, Çamlıyayla, Namrun ve Sorgun Yaylalarıdır.

Papa XVI. Benedictus'un 2008 yılını "Saint Paul Yılı" İlan Etmesi ile Mersin'in Tarsus ilçesi Hristiyan turistlerin uğrak yeri olmuştur.

2008 yılında Mut ilçesinde bulunan Alahan Manastırı ve Tarsus ilçesinde bulunan Aziz Pavlus Kuyusu ve Anıt Müzesi UNESCO Dünya Miras Alanları kapsamındaki yerler listesine alınmıştır.

Yumuktepe

Soli

Kazanlı

Alahan Manastırı

Kızkalesi, Erdemli

Narlıkuyu

Cennet ve Cehennem Çökükleri

Turistik mekânlar

Aynalıgöl Mağarası, Eshab-ı Kehf Mağarası, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kleopatra Kapısı, Gümüşkum, Çamdüzü, Erdemli Çamlığı, Pullu, Karaekşi, Karabucak ve Bahçeyeri Orman İçi Dinlenme Yerleri, Narlıkuyu Mağarası, Susanoğlu, Kapızlı, Gözne, Fındık Pınarı, Çamlıyayla(Namrun) ve Sorgun Yaylaları, Çamlıyayla Cehennem deresi ve papazın bahçesi, Pompeiopolis, Tarsos, Neopolis, Krykos, Kilindria, Selevkeia ve Anemurion İlkçağ Kent Kalıntıları, Anamur, Meydancık, Kız Kalesi, Silifke Kalesi, Soli, Alahan Manastırı, Haghia Thekla Bazilikası, Uzuncaburç, Akkale, Gözlükule Yerleşmeleri, Tarsus Camii, Lal Ağa Camisi, Erdemli, Silifke, Tarsus, Narlıkuyu Mozaik Müzeleri ve Uray Caddesi örnek gösterilebilir.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

Havayolu: Adana Şakirpaşa Havaalanı Mersin'e 69 km., Tarsus'a 32 Km. olup, yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

Denizyolu: Mersin Limanından Uluslararası 100'ün üstünde liman ile denizyolu bağlantımız mevcut olup, uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Taşucu Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ile seferler yapılmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Demiryolu: Mersin; demiryolu vasıtasıyla birçok ile birlikte, uluslararası bağlantılara sahiptir.

Mersin İlinin tamamında Haberleşme alt yapısı bulunmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır. Son 30 yıllık döneme bakıldığında yıllık ortalama yağış 450-736 mm arasında değişmektedir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün yağış gözlem istasyonu verileri, dağlık kesimlerde yağışların daha yüksek olduğunu göstermektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür. Nispi nem oranı son 30 yıllık dönemde ortalama %64,1 olup, yıl içinde birbirlerine yakın değerler sunmakta, %60,0- %66,6 arasında değişmektedir. Yıllık ortalama kapalı günlerin sayısı 40,7 gün olarak gerçekleşen bölgede, deniz suyunun ortalama sıcaklığı 20,8° olarak ölçülmüştür.

Doğal Kaynaklar

Mersin ili ve çevresinde yüzeylenen önemli maden cevheri oluşum alanları ve yüzeylendikleri alanlar şöyledir:

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arslanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gülnar: Demir, dolomit;

Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

Anamur: Barit, bakır-kurşun-çinko, demir-fosfat

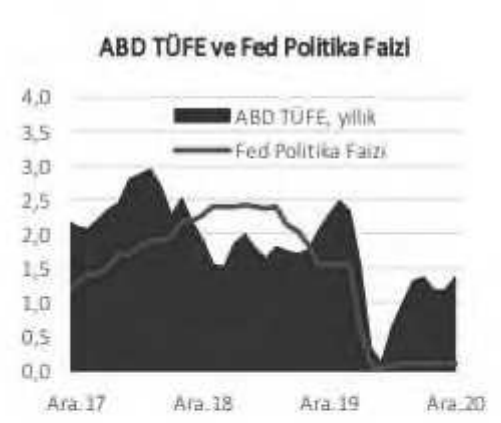
4.11. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2021 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2021 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli de enflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makro finansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişken liginin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makro finansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makro ihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2022 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covit-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derce önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Üçüncü tepe noktası olarak adlandırılan süreç ne yazık ki ülkemizi de Mart ayından itibaren etkilemiştir. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut

kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

4.12. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- "Teknik Altyapı Alanı" Lejantlı olması
- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.13. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: İlçe Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %75
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 6
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	:-
Otopark	:-
Asansör	:-
Jeneratör	:-
Güvenlik	:-
Yangın Merdiveni	:-
Kullanım Durumu	: Dolu
Kullanım Şekli	: Depo

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Akdeniz İlçesi (Tapuda Toroslar İlçesi), Şevket Sümer Mahallesi (Tapuda Yalınayak Mahallesi) 10199 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul Teknik Altyapı Alanı vasıflı olup 3881,00 m² alana sahiptir. Parsel Kuzey, Güney ve Doğu cepheden imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi içerisinde yer almakta olup etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel sınırları belirgin durumdadır. 11.06.2015 tarih 91/15 sayılı geçici yapı ruhsatına göre 773 m2 alanlı ikamet harici teknik alt yapı binası olmasında rağmen mahalinde tüm parseli kapsayacak şekilde yaklaşık 3000 m2 alanlı depo ve yaklaşık 881 m2 alanlı sundurma imal edilmiştir. Tesis yangın tahliye planında taşınmazın A17-18 ve 19 nolu depolar olarak adlandırıldığı ve yangın tesisatı imal edildiği gözlemlenmiştir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.14. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

4.15. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

4.16. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.17. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- "Teknik Altyapı Alanı" Lejantlı olması
- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması

4.18. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemede konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık tarla/limon bahçesi/imarlı arsa vb. taşınmazlar tespit edilmiştir. Buna göre arazi değeri pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler de emsal veri olarak değerlendirilmiş, Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebebi ile arsa değerleri "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirilmiştir

MALİYET ANALİZİ

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 kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı 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 ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır "şeklinde tanımlanmaktadır.

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirdik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

4.19. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmaz proje değerlemesi olmayıp “Teknik Alt Yapı Alanı” değerlemesidir.

4.20. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.
Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.
Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)
Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.
Faaliyet Karı(+)
Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

4.21. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE

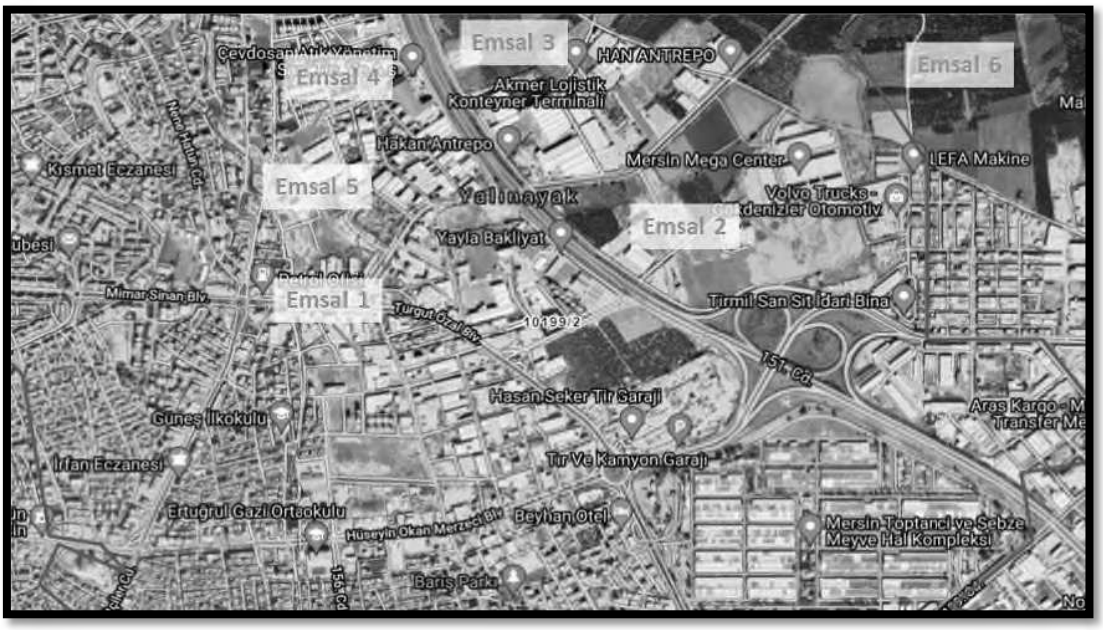
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (10175 Ada 22 Parsel) 1469 m2 yüzölçümlü, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 mt mesafede, ana taşınmaz üzerinde bulunan depo ile birlikte 21.10.2021 tarihinde depo bedeli 600.000 TL toplam 2.308.900 TL bedel kıymet takdir edildiği görülmüştür. (1163 TL/m2)

Mersin 6. İcra Dairesi (03242321845)

EMSAL-2

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4000 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli olduğu beyan edilen Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.500.000 TL talep etmektedir. (1625 TL/m²)

İçel Emlak (0536 305 25 52)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-3

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4126 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli olduğu beyan edilen (10155 Ada 4 Parsel) arsa nitelikli, Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.700.000 TL talep etmektedir. (1624 TL/m²)

Koç Emlak (0850 211 06 09)

EMSAL-4

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 12073 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.000.000 TL talep etmektedir. (1491 TL/m²)

Umut Evkur Gayrimenkul (0324 237 02 02)

EMSAL-5

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 6000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.900.000 TL talep etmektedir. (1150 TL/m²)

Altun Emlak (0532 315 51 69)

ARSA DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TAŞINMAZLAR	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı %	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değeri
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.308.900 TL	1163 TL/m²	VAR	1163 TL/m²	BENZER	1.469 m²	TİCARET	1163 TL/m²
EMSAL 1 DÜZELTİLMESİ			%0		%0	%0	%0	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.500.000 TL	1625 TL/m²	VAR	1463 TL/m²	BENZER	4.000 m²	TİCARET	1463 TL/m²
EMSAL 2 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%0	%0	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	6.700.000 TL	1624 TL/m²	VAR	1461 TL/m²	BENZER	4.126 m²	TİCARET	1461 TL/m²
EMSAL 3 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%0	%0	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	18.000.000 TL	1491 TL/m²	VAR	1342 TL/m²	BENZER	12.073 m²	TİCARET	1342 TL/m²
EMSAL 4 DÜZELTİLMESİ			%10		%0	%0	%0	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	6.900.000 TL	1150 TL/m²	VAR	1093 TL/m²	BENZER	6.000 m²	TİCARET	1147 TL/m²
EMSAL 5 DÜZELTİLMESİ			%5		%0	+%5	%0	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA m2 BİRİM DEĞERİ								1315,20 TL
YUVARLATILMIŞ m2 BİRİM DEĞERİ								1315,00 TL

4.22. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

4.23. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün

fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

4.24. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

4.25. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

5. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde Proje destekli "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arazilerin büyük bölümünün Ticaret ve Depolama Lejantlı olduğu, tarla ve bahçe nitelikli taşınmazların depo olarak pazarlandığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelere göre depo ve ticari lejantlı arsaların 1100 TL – 1300 TL/m^2 aralığında el değiştirme bedellerinde olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olmasına rağmen değerleme konusu taşınmaz imar planı iptal edilen, revizyon çalışmaları devam eden 1/1000 ölçekli Akdeniz Revizyon Uygulama "Teknik Alt Yapı Alanı" Lejantlı olması ve ilerleyen dönemlerde kamulaştırma yapılması ihtimali göz önünde bulundurularak m^2 birim değerinin Akdeniz Belediyesinden alınan sokak üzerinde bulunan arsalara ait rayiç Bedeli (61,18 TL/m^2) de dikkate alınarak 350 TL/m^2 üzerinden değerlendirilmiş olup satış kabiliyeti olarak "ALICISI AZ" olduğu kanaatine varılmıştır.

  10199 Ada 2 Parsel için yasal ve mevcut durum değeri: 6.425.000.-TL (KDV Hariç), olarak hesaplanmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI

GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 48 (Kırk sekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla Muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10199	2	ARSA	3.881,00	350,00	1,00	1.358.350,00	1.360.000,00
		DEPO	3.881,00	1.350,00	0,90	4.715.415,00	4.715.000,00
		SUNDURMA	860,00	450,00	0,90	348.300,00	350.000,00
TOPLAM			4741,00			TOPLAM	₺6.425.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10199	2	ARSA	3.881,00	350,00	1,00	1.358.350,00	1.360.000,00
		DEPO	3.881,00	1.350,00	0,90	4.715.415,00	4.715.000,00
		SUNDURMA	860,00	450,00	0,90	348.300,00	350.000,00
TOPLAM			4.741,00			TOPLAM	**₺6.425.000,00**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Buğra AKARSU

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Kadastral Durum
- Ruhsat ve proje

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

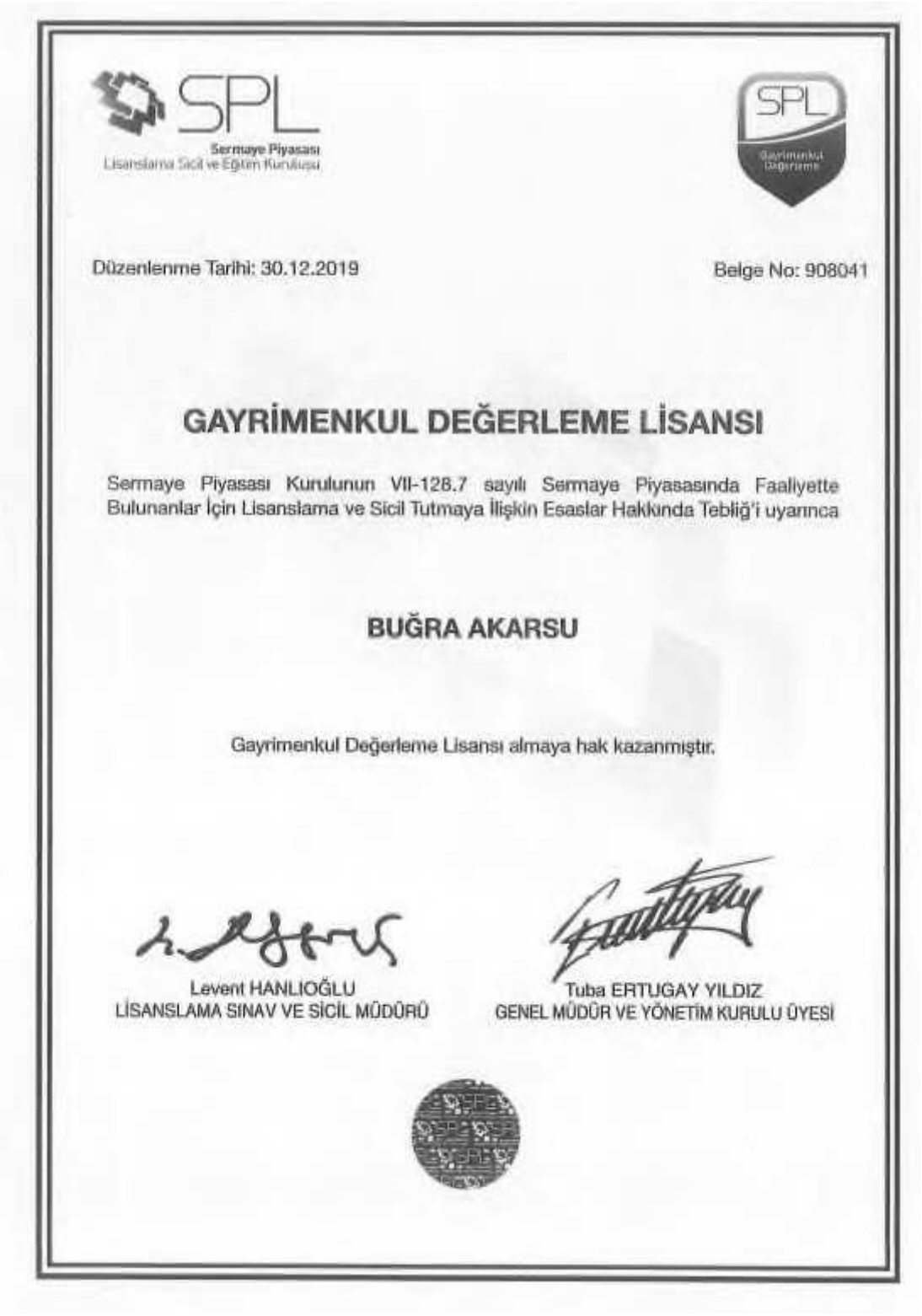
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 30.12.2019

Belge No: 908041

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BUĞRA AKARSU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:07.02.2020 Belge No: 2019-01.3024

Sayın Buğra AKARSU

(T.C. Kimlik No: 25894657758 - Lisans No: 908041)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2021-09:08

weblapu

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175421448548	20211126-1531-F01191	44854

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	7586180
İl/İlçe:	MERSİN/TOROSLAR
Kurum Adı:	Toroslar
Mahalle/Köy Adı:	YALINAYAK Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	172/17099
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10199/2
AT Yüzölçüm(m2):	3881.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TEKNİK ALTYAPI ALANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geçici Şerh:AKDENİZ BELEDİYE ENCÜMENİNİN 03/06/2015 TARİH VE 274 SAYILI KARARI GEREĞİNCE 3 YIL SÜRE İLE GEÇİCİ İNŞAAT RUHSATI VERİLMİŞTİR.(Şablon: Tescil ile ilgili Geçici Şerh)		Toroslar - 05-06-2015 16:14 - 10463	-
Beyan	TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGUAMASI AÇISINDAN GEÇERLİDİR.		-	-

	(Şablon: Diğer)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
271438362	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	-	1/1	3881.00	3881.00	Mahkeme Kararı İle Satış (Şufa Gibi) 12-06-2014 9442	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **FTHTy2dU1lb** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



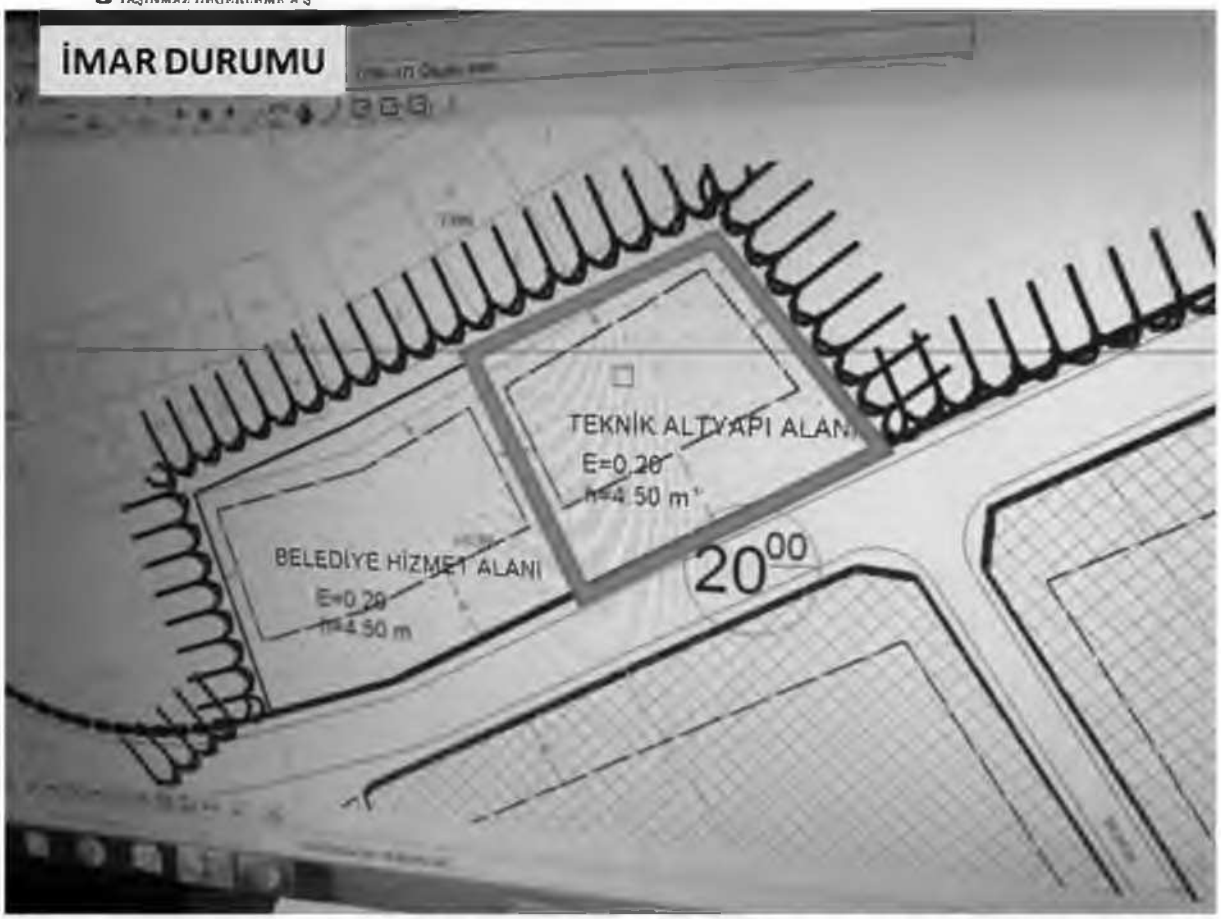


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

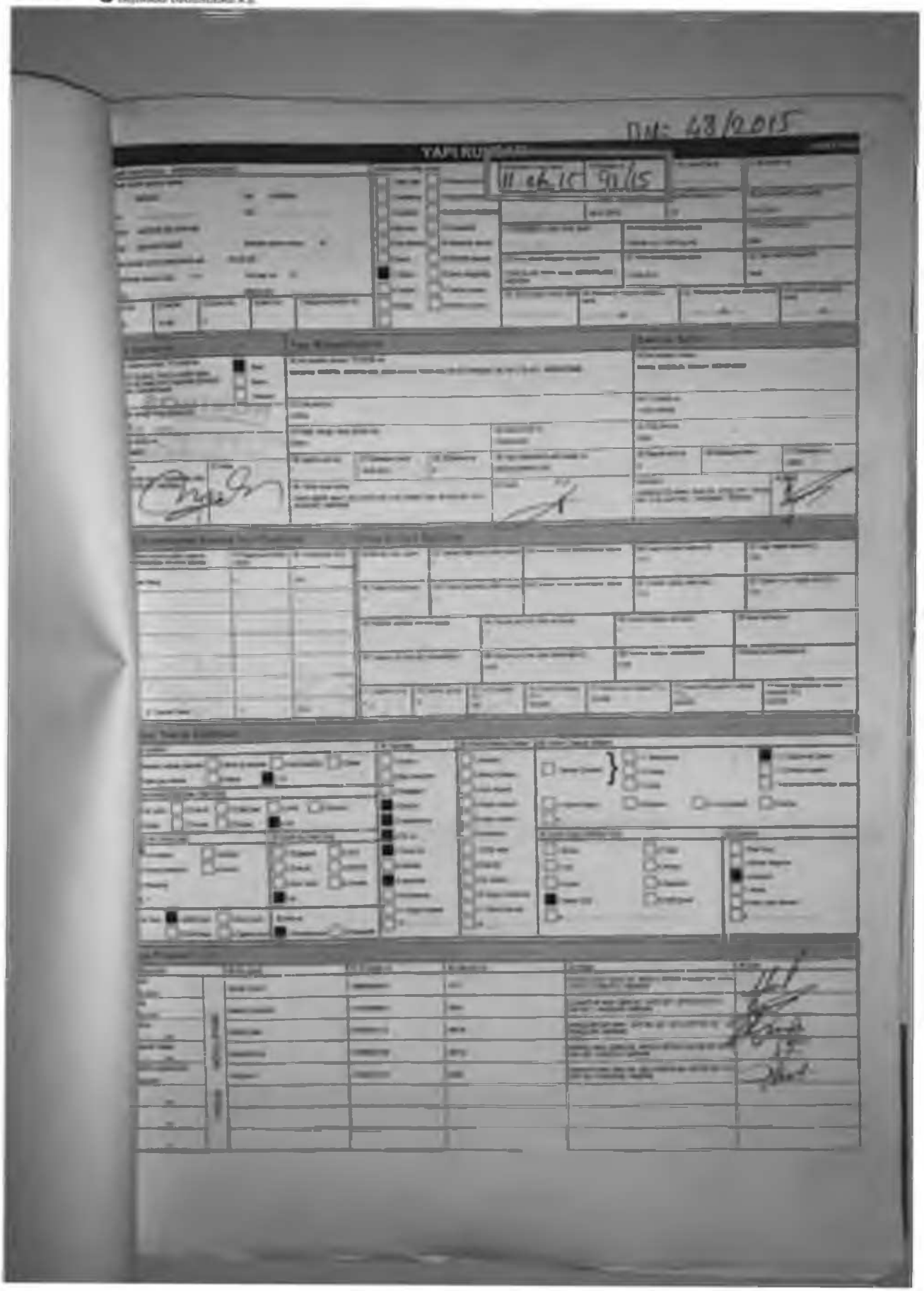
İMAR DURUMU



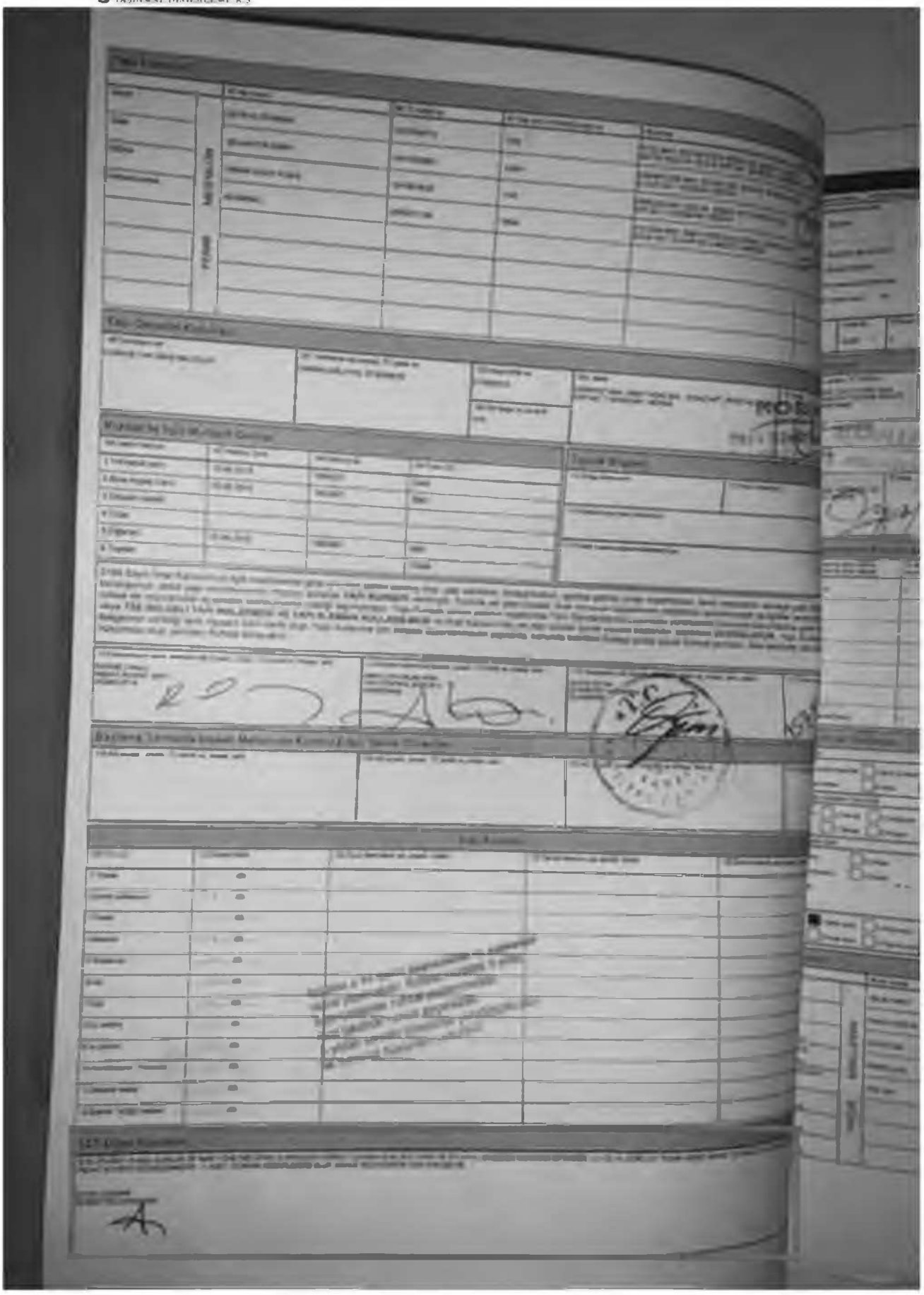
ÇEVRE DÜZENİ PLANI



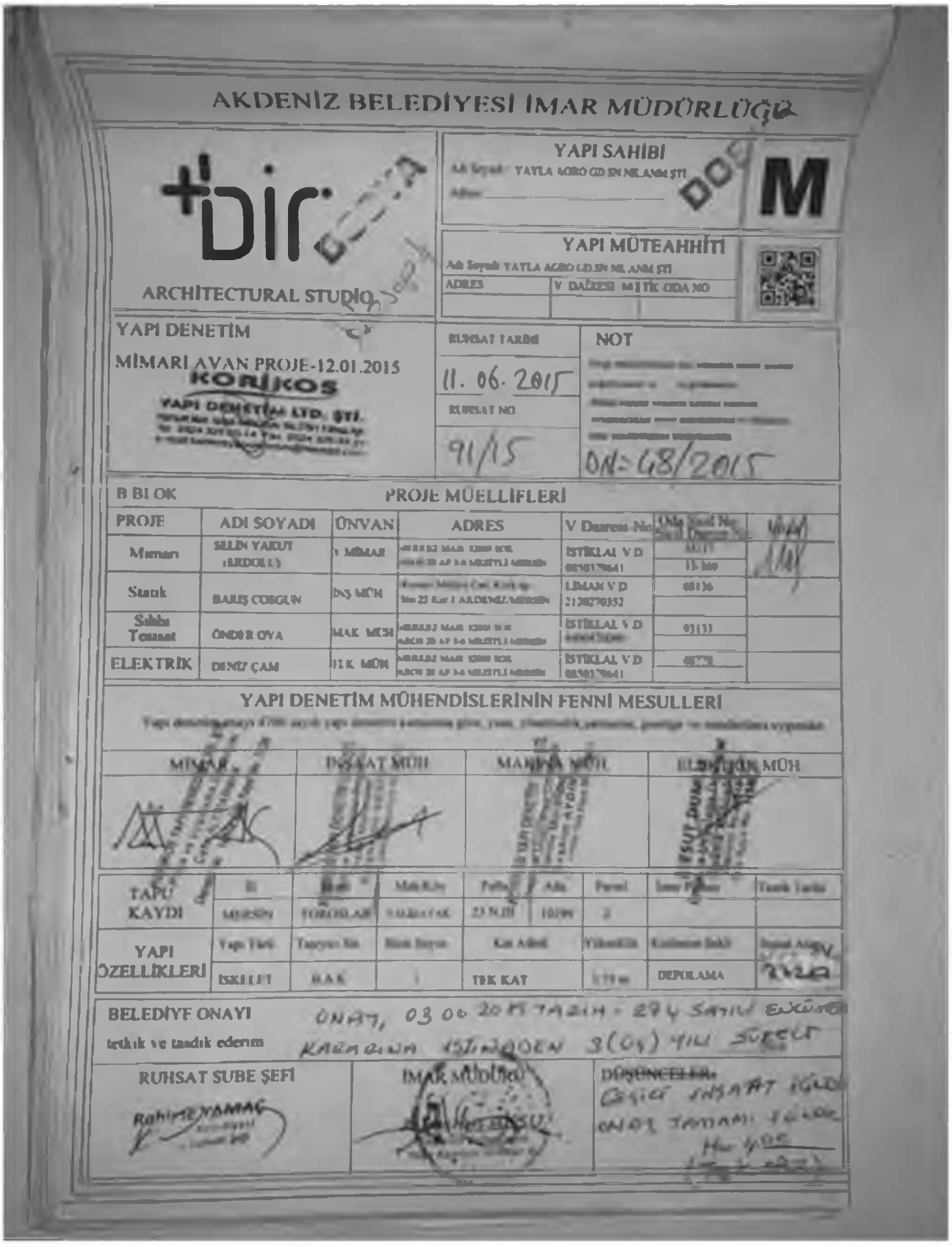
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



AKDENİZ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

dir
ARCHITECTURAL STUDIO

YAPI SAHİBİ
Adı Soyadı: YAYLA AGRO GIDA SAN. NİŞ. ANON. ŞTİ.
Adres:

M

YAPI MÜTEAHHİTİ
Adı Soyadı: YAYLA AGRO GIDA SAN. NİŞ. ANON. ŞTİ.
ADRES | V. DAİRESİ | MÜKELLEF NO

YAPI DENETİM
MİMARİ AVAN PROJE-12.01.2015
KORİKOS
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

RUHSAT TARİHİ
11. 06. 2015
RUHSAT NO
91/15

NOT
ON: 68/2015

B BLOK — PROJE MÜELLİFLERİ

PROJE	ADI SOYADI	ÜNVAN	ADRES	V. Dairesi-No	Oda Sicil No.
Mimari	SELİN YAKUT ERDOĞAN	MİMAR		İSTİKLAL V.D	
Statik	BARIŞ COŞGUN	İNŞ. MÜH.	LİMAN V.D		
Sıhhi Tesisat	ÖNDER OVA	MAK. MÜH.	İSTİKLAL V.D		
ELEKTRİK	DENİZ ÇAM	ELK. MÜH.	İSTİKLAL V.D		

YAPI DENETİM MÜHENDİSLERİNİN FENNİ MESULLERİ

MİMAR	İNŞAAT MÜH.	MAKİNA MÜH.	ELEKTRİK MÜH.

TAPU KAYDI	İli: MERSİN	İlçesi: TOROSLAR	Mah./Köy:	Pafta: 23 N.III	Ada: 10299	Parsel: 2	Tapu Türü:	Tescil Tarihi:
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü: İSKELET	Taşıyıcı Sis.: BAK	Blok Sayısı: 1	Kat Adedi: TEK KAT	Yüksekliği: 3.75 m	Kullanma Şekli: DEPOLAMA	İnşaat Alanı: 3V 2420	

BELEDİYE ONAYI
tetkik ve tasdik edenler

ONAY, 03.06.2015 TARİH - 274 SAYILI EKİNCİ KARARINA İSTİNADEN 3(üç) YIL SÜRELİ

RUHSAT ŞUBE ŞEFİ
Rahime YAMAÇ

İMAR MÜDÜRÜ

DÜŞÜNCELER:
GEÇİCİ İNŞAAT İÇİN
ONAY TAMAM İÇİNDİR
Hu 4/06

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

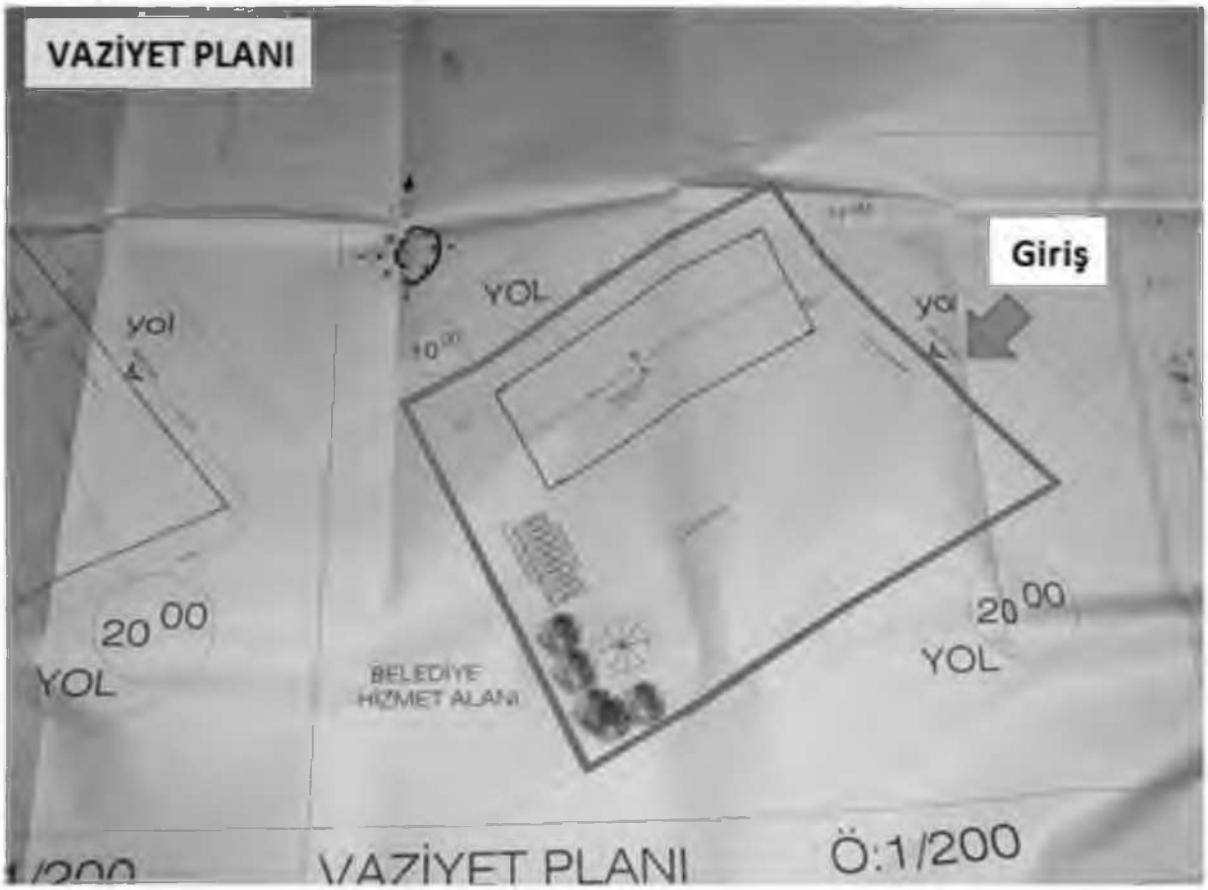
T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Belge No	:	DA80YUTC
Başvuru Numarası	:	[illegible]
Düzenleme Tarihi	:	20.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İÇMERİŞİN İçe AKDENİZ Mahallesi ŞEVKETSÜMER Caddesi Sokak 59130 SOKAK Dış Kapı No:2 Ada:10198 Parsel:2
Toplam İnşaat Alanı	:	6741.00 m²
Arsa Alanı	:	3981.00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	3

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu [illegible] adresinde [illegible] sorgulama numarası ile [illegible] Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması üzerinden de [illegible] elektronik kontrol edilebilir.



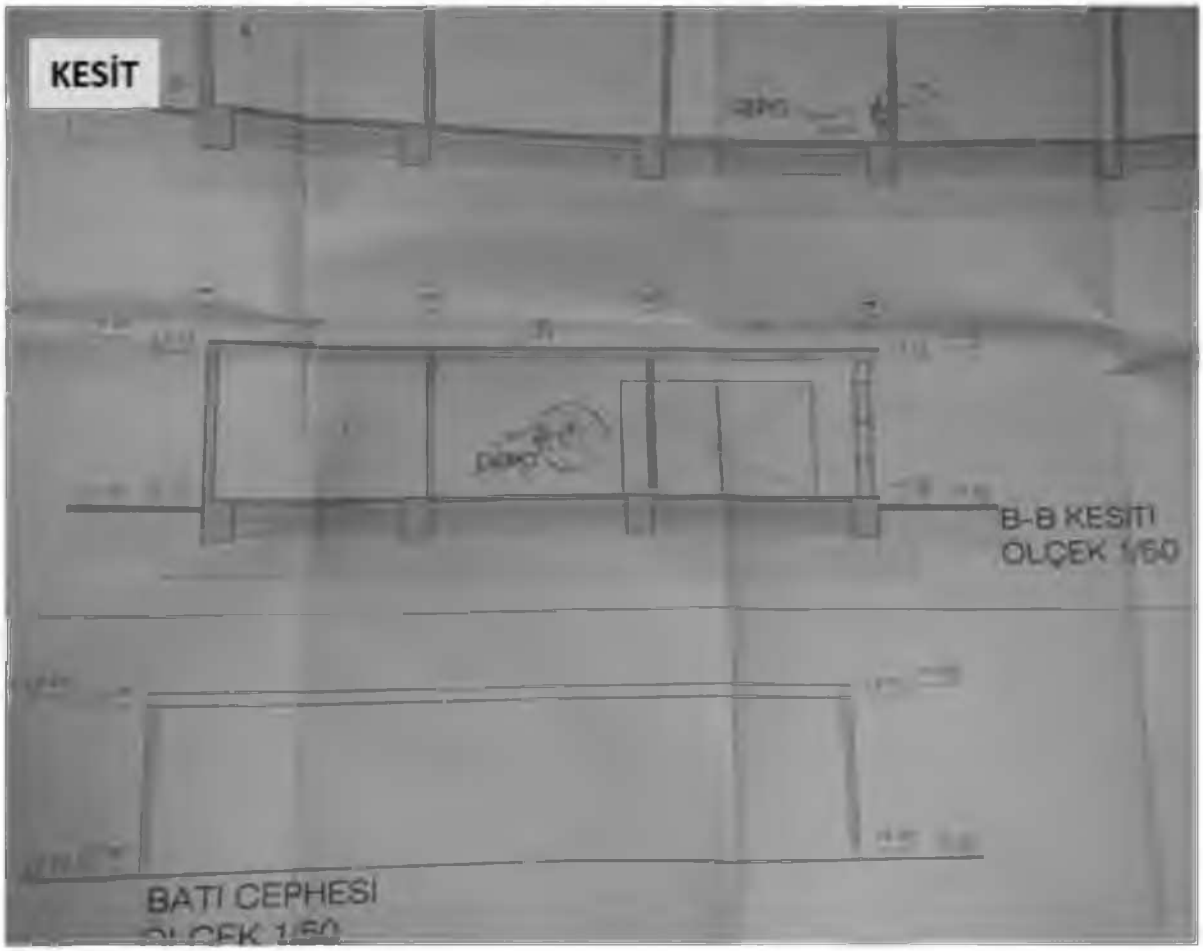


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ÇATI PLANI



KESİT



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



MERSİN / AKDENİZ / ŞEVKETSÜMER MAHALLESİ / 59126 (Sokak) / 13 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : İkamet Harici - Tip : Özel



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
632672689	10199	2	23.N.III.	-	Bina Ana Giriş	-	-	13	2848341158	-	İkamet Harici	Özel	İnşaat	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2848341158

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48- Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

YAYLA AGRO GIDA
SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ
(MERSİN)

MAKİNE EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR TARİHİ: 30.12.2021
RAPOR NO: OZL-2021-154

YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	**:**	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (MERSİN)
Talep ve Ekspertiz Tarihi	**:**	29.12.2021
Değerleme Konusu	**:**	Yayla Agro Mersin tesis makine-teçhizatlarının güncel ekspertiz değerinin tespiti
Değerleme Tarihi	**:**	29.12.2021
Dayanak Sözleşme Tarihi	**:**	24.11.2021
Rapor tarihi ve Rapor No	**:**	30.12.2021 / OZL-2021-154
Değerleme Uzmanı	**:**	Gökay DAĞLI Makine Yüksek Mühendisi (SPK Lisans No: 406096 MMO No: 77343)
Kontrol eden	**:**	Olcay USTA Makine Mühendisi (SPK Lisans No: 407179, MMO No: 94295)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**:**	Murat AKTAŞ İnşaat Mühendisi (SPK Lisans No: 405464)
Raporun Kapsamı	**:**	Bu rapor, Yalınayak Mah. 102099 Sok. No:1/A, Toroslar/MERSİN adresinde bulunan makine-teçhizatların güncel ekspertiz değerinin tespiti. "Adil Piyasa Değeri" nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Toplam Değer	**:**	Ekspertize konu makine-teçhizatların "Adil Piyasa Değeri" nin; **159.000.000,00.-TL** **(YÜZELLİDOKUZMİLYON TÜRKLİRASI)** olacağı kanaatine varılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ
1–1 Rapor Tarihi ve Numarası
1–2 Rapor Türü / Amacı
1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
1–5 Dayanak Sözleşme veya Diğer Belge
1-6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI
2–1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi
2–2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar
2–3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilemeyen Dokümanlar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TESİS/ FABRİKAYA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
3–1 Makinelerin Bulunduğu Fabrikanın Yeri, Konumu ve Tanımı
3–2 Makinelerin Mülkiyet Bilgileri

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER
4–1 Makinelerin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Özellikleri
4–2 Değerlemede Baz Alınan özellikler
4–3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler
4–3–1 Olumlu Faktörler
4–3–2 Olumsuz Faktörler
4–4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, teknolojik demode olma özelliğine, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler ve Tespitler
4–5 Makinelerin Değer tespit analizi;
4–5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri:
4–5.2 Analize ilişkin Genel açıklama

BÖLÜM 5 SONUÇ
5–1 Sonuç Açıklamaları
5–2 Değerleme Prosesi
5–3 Makine kimlik Bilgileri ve Değer Takdiri;

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası:

Bu rapor, Yayla Agro firmasının talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2021 tarihinde, OZL-2021-154 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü ve Amacı

Bu rapor Yayla Agro firmasına ait Yalınayak Mah. 102099 Sok. No:1/A, Toroslar/MERSİN adresinde bulunan tesis makine-teçhizatlarının "Adil Piyasa Değeri"nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu değerleme raporu; mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Makine Mühendisi Gökay DAĞLI tarafından hazırlanmıştır. Rapor Makine Mühendisi Olcay USTA tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat AKTAŞ tarafından onaylanmıştır.

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporunu şirketimizin değerleme uzmanı ve denetmenleri tarafından 24.12.2021 tarihinde hazırlanmaya başlanmıştır. Değerleme sürecinde varlıkların bulunduğu gayrimenkulün mahallinde incelemeler, ofis çalışması ve firma yetkilileri ile belge alışverişi yapılmıştır.

Devam Eden Kullanım İçin Pazar Değeri;

Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

a) Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları,

b) Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda,

c) Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

d) Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

e) Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı, varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Adil Piyasa Değeri" ve/veya "Makul Değer" ve/veya "Pazar Değeri" denir.

Bu değerleme raporu YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu, şirketimiz ile firma arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2–1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.;

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., 29.09.2017 tarih ve 62301 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 410.000.-TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur ve 2020 yılı içerisinde ödenmiş sermayesini 1.000.000- TL' ye yükseltmiştir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı SPK 22.03.2018 tarih ve 14/417 sayılı kurul kararı ile alınmıştır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 26.07.2018 tarihli kurul kararı ile BDDK Lisansı almıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Cevizlidere Mah. 1243. Sok. No:19 Kat:4, Palmiye İş Merkezi Çankaya -ANKARA adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2–2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar

a. Değerleme bizzat yerinde görülerek, teknik personelle konuşularak ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.

b. Ekspertiz çalışması, konu tesisin bulunduğu adreste, (servis ve makine üretici firma desteği olmadan) yapılmış olup ekspertizin dışarıdan gözlem ile yapıldığı kısmi incelemesine dayalıdır. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerleme "makinelerin herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu" kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.

c. Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon, bakım vb. durumları bilinememektedir. Yetkili servis veya üretici firma desteği olmadan ekspertiz işleminin yapılması sebebiyle iş bu raporda birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği; yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır. Tarafımızla paylaşılmamış olan evrakların ve/veya bilgilerin bu yapmış olduğumuz yorumları değiştirebilecek özellikte olmasına dair herhangi bir taahhüdümüz söz konusu değildir.

d. Ekspertize konu makine ve teçhizatın üzerinde raporda belirtilenler hariç herhangi bir yasal problemin (mülkiyet problemi, takyidat, ipotek, rehin vs) bulunmadığı, iş bu rapora da firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.

e. Rapor konusu makine ve teçhizatı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

f. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

g. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

ğ. Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

h. Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

ı. Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygundur.

i. Kullanılan veriler güvenilir, adil ve makul 'dur.

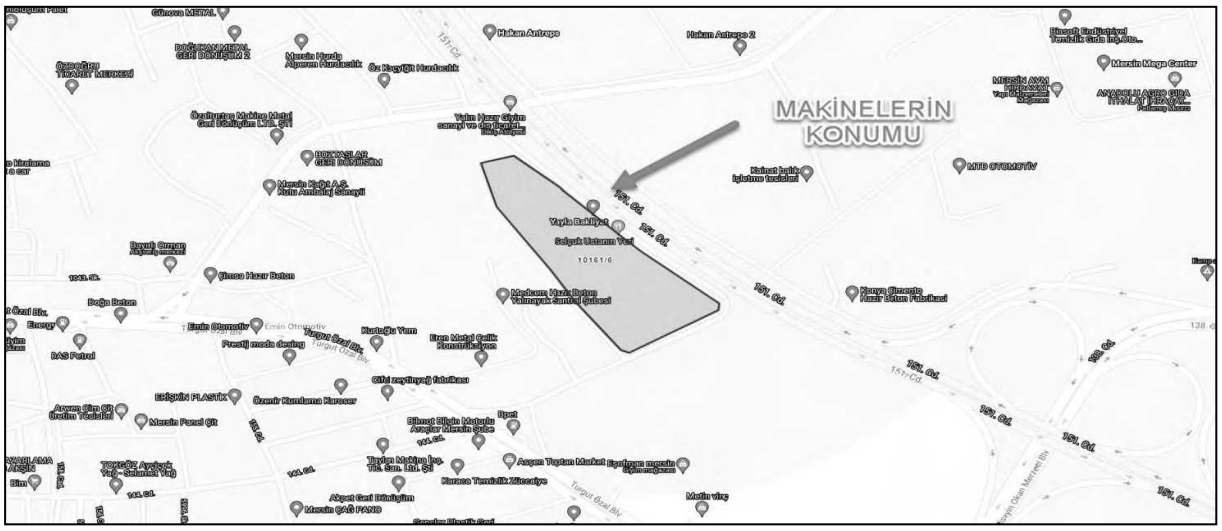
2–3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilen Dokümanlar

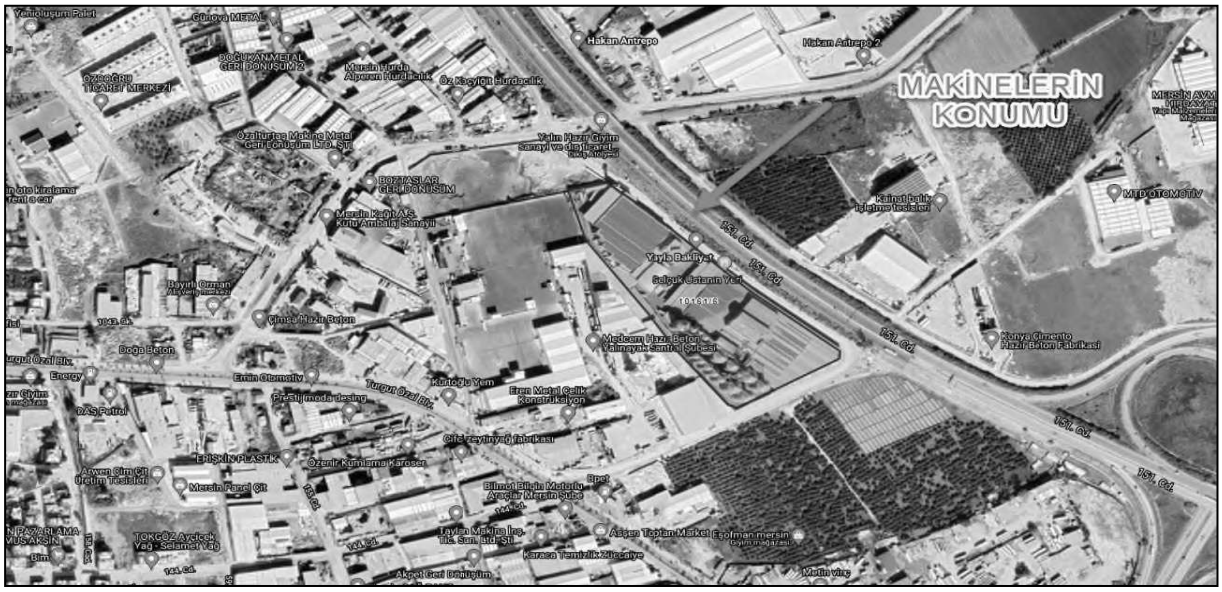
Tarafımıza kapasite raporu ve mizan gönderilmiştir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU YAPILAR, MAKİNELER VE SEKTÖRÜ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3–1 Makinelerin Bulunduğu Tesisin Yeri, Konumu ve Tanımı

Ekspertize konu Yayla Agro firması Mersin tesisleri, Yalınayak Mah. 102099 Sok. No:1/A, Toroslar/MERSİN adresinde yer almaktadır. Makinelerin yer aldığı tesis Mersin otobanına çok yakın konumda olup, ulaşım olanakları gayet iyi durumdadır. Coğrafi konum olarak 36.8376, 34.6486 koordinatlarında yer almaktadır.
Tesise ait kroki aşağıda yer almaktadır.





3–2 Makine Mülkiyet Bilgileri

Değerleme konusu makinelerin bulundukları adreste gerekli incelemeler yapılmış olup, makinelerin mülkiyetinin YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ firmasına ait olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4–1 Makinenin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Genel Özellikleri

Makineler entegre tesis makineleri olup, aktif çalışır vaziyette incelenmiştir.

4–2 Değerlemede Baz Alınan Veriler

Makinelerin değerlemesinde baz olarak alınan unsurlar;

- Yaşı, kapasitesi, malzeme kalitesi, dayanıklılık, menşei, faal olup olmadığı ve çalışmadığı süre,
- Teknik özellikleri, piyasadaki yer edinip edinmediği, birincil ve ikincil el değeri,
- Marka, model ve tipi, ikinci el durumunda talep durumu, muadili makinelere göre üstünlük ve zayıflık durumları,
- Teknolojik olarak verimlilikleri ve yedek parça bulunabilirliğidir.

4–3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler

4–3–1 Olumlu Faktörler

- Makinelerin aktif ve çalışıyor vaziyette olmaları.
- Tesis bütünlüğü içerisinde hat makinelerinin çoğunlukta olması.

4–3–2 Olumsuz Faktörler

- Döviz kurunun dalgalanması ile piyasaların dalgalanması, makine sektörünü olumsuz etkilemektedir,
- Makinelerin ikinci el piyasada alıcı kitlesinin kısıtlı olması.

4-4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, demode hızına, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler

Ekspertizi yapılan makinelerin;

a) Başka sektörlerde kullanılması mümkün değildir.

b) Taşınabilirliği zordur,

c) Orijinal makinelerdir.

4-5 Makinelerin Değer tespit analizi

4–5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve yöntemlerin seçilme nedenleri

a. Adil Piyasa değeri; Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda; Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları, Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda, Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu, Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı, Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere denir. İş bu rapor ile tespit edilen değer adil piyasa değeridir.

b. Maliyet Yaklaşımı; Maliyet Oluşumları Yaklaşımında var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya modern tekniklerle üretilmiş bir benzerinin yeniden temin edilme maliyeti değerleme çalışması için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine–ekipmanın güncel uzman incelemesi değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli, kalan ekonomik ömür, fiziki ve fonksiyonel yıpranma, teknolojik gelişmeden kaynaklanan demodelik gibi hususlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır.

c. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır. Ancak her zaman benzer makine ve ekipmanların satış fiyatlarının Pazar bilgiler dâhilinde temin edilmesi mümkün olamayabilir.

ç. Iskonto edilmiş Maliyet hesabı yöntemi; Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı kabul edilir. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca dikkate alınmalıdır. Genel bir kural olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Bu yaklaşımda değerlemesi yapılan varlığın yarattığı faaliyet gelir verileri dikkate alınarak değer tespiti yapılır. Varlığın her yıl için üreteceği potansiyel net gelirin ve faydalı ömrü sonundaki satış değerinin güncel koşullara göre oluşan kapitalizasyon oranına bölünerek değere ilişkin kanaate varılır. Bir başka değişle varlığın değeri ile getirisi arasında bir süre korelasyonu kurulur. Bu süre varlığın niteliği, kullanım şartları, kondisyonu ve piyasada bu varlığın aranıp aranmadığına göre Değerleme Uzmanınca belirlenir.

BÖLÜM 5 SONUÇ

YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (MERSİN)									
Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
1	253-00315	TAMBUR ELEK	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
2	253-00316	LASTİK TAMBURLU SOYUCU VE KABUK AYIRICI	1		15			475.000,00	475.000,00 ₺
3	253-00317	HAM TANE TRİYÖRÜ	1		15			175.000,00	175.000,00 ₺
4	253-00318	DİK BEYAZLATICI TAŞ	1		15			600.000,00	600.000,00 ₺
5	253-00319	HIGHPOLY IV PARLATICI	1		15			225.000,00	225.000,00 ₺
6	253-00320	KIRIK TANE TRİYÖRÜ	1		15			175.000,00	175.000,00 ₺
7	253-00321	HAVA KİLİDİ	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
8	253-00322	DÜŞÜK BASINÇLI RADYAL FAN	1		15			45.000,00	45.000,00 ₺
9	253-00323	ÇÖP SENSÖRÜ	1		15			350.000,00	350.000,00 ₺
10	253-00324	HAVALI PARLATMA MAKİNASI	1		15			32.500,00	32.500,00 ₺
11	253-00325	HAVALI PARLATMA MAKİNASI	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
12	253-00326	PİRİNÇ SINIFLANDIRMA TRİYÖRÜ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
13	253-00327	PLASTER PİRİNÇ ELEĞİ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
14	253-00328	HAM TANE TRİYÖRÜ	1		15			185.000,00	185.000,00 ₺
15	253-00329	SİKLON	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
16	253-00330	HAVA KİLİDİ	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
17	253-00331	11 KW KEPEK ASPİRATÖRÜ	1		15			35.000,00	35.000,00 ₺
18	253-00332	TAHIL DEPOLAMA SİSTEMİ	1		15			600.000,00	600.000,00 ₺
19	253-00333	DÖNER MIKNATIS	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
20	253-00334	TAŞ AYIRICI	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
21	253-00335	ASPİRASYON KANALI	1		15			42.500,00	42.500,00 ₺
22	253-00336	SORTEX Z+4BL	1		15			725.000,00	725.000,00 ₺
23	253-00337	SORTEX A5V	1		15			750.000,00	750.000,00 ₺
24	253-00338	3 KATLI SINIFLANDIRMA TRİYÖRÜ	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
25	253-00339	KONİK TABANLI SİLO	1		15			450.000,00	450.000,00 ₺
26	253-00340	16 MT 80 TON PLATFORM DAMPERİ	1		15			135.000,00	135.000,00 ₺
27	253-00341	ÇELTİK AYIRICI	1		15			150.000,00	150.000,00 ₺
28	253-00342	ÇELİK SİLO SİSTEMİ	1		15			2.250.000,00	2.250.000,00 ₺
29	253-00343	BANT KONVEYÖR 30T/H 38M.	1		10			155.000,00	155.000,00 ₺
30	253-00344	ELAVATÖR KOVASI	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
31	253-00345	PASLANMAZ BUNKER	1		15			185.000,00	185.000,00 ₺
32	253-00346	KARE SİLO 34 M3	1		15			120.000,00	120.000,00 ₺
33	253-00347	KARE SİLO 22M3-28M3	1		15			95.000,00	95.000,00 ₺
34	253-00348	SİLO 32 M3	1		15			110.000,00	110.000,00 ₺
35	253-00349	SİLO 60 M3	1		15			200.000,00	200.000,00 ₺
36	253-00350	KARE SİLO	1		15			100.000,00	100.000,00 ₺
37	253-00351	80 TON 3*16 HİPPO KANTAR	1		15			95.000,00	95.000,00 ₺
38	253-00352	80 TON 3*16 HİPPO KANTAR	1		15			95.000,00	95.000,00 ₺
39	253-00353	RİVER PAKETLEME MAKİNASI	1		10			255.000,00	255.000,00 ₺
40	253-00354	PLC KONTROL PANELİ TAM OTOMATİK PAK.MAK.	1		10			395.000,00	395.000,00 ₺
41	253-00355	PLC KONTROL PANELİ KAVUZ ASPİRATÖRLÜ SOYUCU	1		10			145.000,00	145.000,00 ₺
42	253-00356	KAVUZ PAKETLEME MAKİNASI (3 TON/SAAT)	1		10			275.000,00	275.000,00 ₺
43	253-00357	VİBRO BADİ (8 TON/SAAT)	1		15			175.000,00	175.000,00 ₺
44	253-00358	PİRİNÇ BEYAZLATMA YATAY TAŞ MAKİNASI	1		15			200.000,00	200.000,00 ₺
45	253-00359	DİKEY KOVALI ELEVATÖR	1		10			200.000,00	200.000,00 ₺
46	253-00360	SİLO	1		15			750.000,00	750.000,00 ₺
47	253-00361	HAVALI PARLATMA MAKİNASI	1		15			52.500,00	52.500,00 ₺
48	253-00362	PLASTER PİRİNÇ ELEĞİ	1		15			42.500,00	42.500,00 ₺
49	253-00363	KIRIK TRİYÖRÜ	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
50	253-00364	RENK AYIRICI PLATFORMU	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺
51	253-00365	MAKİNA BESLEME SİLOSU	1		15			95.000,00	95.000,00 ₺
52	253-00366	YAĞLAMA TAMBURU	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
53	253-00367	HELEZON TAŞIYICI	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
54	253-00368	KONVEYÖR BANT	9		10			10.000,00	90.000,00 ₺
55	253-00369	ELAVATÖR	1		10			110.000,00	110.000,00 ₺
56	253-00370	ELEVATÖR 20T/H 16130MM	1		10			65.000,00	65.000,00 ₺
57	253-00371	BANT KONVEYÖR 6M	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
58	253-00372	HELEZON 4.8M	1		15			17.500,00	17.500,00 ₺
59	253-00373	HELEZON 6M	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
60	253-00374	SİKLON	1		15			32.500,00	32.500,00 ₺
61	253-00375	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 6M	1		10			27.500,00	27.500,00 ₺
62	253-00376	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 4,8M	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
63	253-00377	BANT KONVEYÖR 8,99M	1		10			67.500,00	67.500,00 ₺
64	253-00378	ELEVATÖR 12T/H 16130M	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
65	253-00379	ELEVATÖR 18T/H 16130M	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
66	253-00380	ELEVATÖR 12T/H 16055M	1		10			27.500,00	27.500,00 ₺
67	253-00381	ELEVATÖR 10T/H 16055M	1		10			100.000,00	100.000,00 ₺
68	253-00382	ELEVATÖR 8T/H 20755M	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
69	253-00383	ELEVATÖR 5T/H 20695M	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
70	253-00384	ELEVATÖR 10T/H 13740M	1		10			57.500,00	57.500,00 ₺
71	253-00385	ELEVATÖR 3T/H 11400M	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
72	253-00386	ELEVATÖR 10T/H 22940M	1		10			67.500,00	67.500,00 ₺
73	253-00387	ELEVATÖR 10T/H 16055M	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
74	253-00388	ELEVATÖR 10T/H 16055M	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
75	253-00389	ÇÖP SENSÖRÜ ELEĞİ	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
76	253-00390	GİME LONG ETP BOARD	1		15			77.500,00	77.500,00 ₺
77	253-00391	ÇUVAL TUTMA APARATI	1		15			4.000,00	4.000,00 ₺
78	253-00392	ROBOT 100 N VİDALI KOMPRESÖR	1		15			65.000,00	65.000,00 ₺
79	253-00393	ROBOT 140 VİDALI KOMPRESÖR	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
80	253-00394	ÇUVAL TAŞIMA BANT	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
81	253-00395	OTOMATİK SUTUNLU DİKİŞ MAKİNESİ	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
82	253-00396	BIGBAG BUNKERI	1		15			3.000,00	3.000,00 ₺
83	253-00397	BEKLETME SİLOSU ELEVATÖRÜ	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
84	253-00398	BEKLETME SİLOSU	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
85	253-00399	BIGBAG ASKISI	1		15			1.500,00	1.500,00 ₺
86	253-00400	MOBİL BESLEME ELEVATÖRÜ	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
87	253-00401	TAŞ AYIRMA MAK.BESLEME ELEVATÖRÜ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
88	253-00402	BEKLETME HAZNESİ	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
89	253-00403	MANYETİK BESLEYİCİ	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
90	253-00404	ASPİRATÖR	1		15			6.500,00	6.500,00 ₺
91	253-00405	HAFİF TANE AYIRMA MAKİNESİ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
92	253-00406	GERİ DÖNÜŞ BANDI	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
93	253-00407	HAFİF TANE VAKUM DAVLUMBAZI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
94	253-00408	SORTEX BESLEME ELEVATÖRÜ	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
95	253-00409	SORTEX GERİ DÖNÜŞ ELAVATÖRÜ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
96	253-00410	VAKUM ASPİRATÖRÜ VE BORULARI	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺
97	253-00411	TEK TEKNELİ ELEME MAKİNESİ	1		15			8.000,00	8.000,00 ₺
98	253-00412	TAŞIMA BANDI	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
99	253-00413	KLAPE	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
100	253-00414	SİKLON (0,75 KW 63 D/D)	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
101	253-00415	200 KVA 33/0.4 KV TRANSFORMATÖR	1		10			65.000,00	65.000,00 ₺
102	253-00416	ASPİRATÖR 18.5 KW 1500	1		15			32.500,00	32.500,00 ₺
103	253-00417	JET FİLİTRE UMJF-SB	1		15			60.000,00	60.000,00 ₺
104	253-00418	ALÇAK BASINÇ ASPİRATÖRÜ	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
105	253-00419	BLOVER 065	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
106	253-00420	PLASTER PİRİNÇ YEDEK ELEĞİ	1		15			6.000,00	6.000,00 ₺
107	253-00421	PİRİNÇ MAKİNASI OTOMASYONU	1		15			19.000,00	19.000,00 ₺
108	253-00422	ELEKTRİK TESİSATI VE PANO SİSTEMİ	1		10			52.500,00	52.500,00 ₺
109	253-00423	MIKNATIS	1		15			37.500,00	37.500,00 ₺
110	253-00424	50 KVA 15*0,4 TRAFO	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
111	253-00425	HELEZYON (ENDER)	1		15			22.500,00	22.500,00 ₺
112	253-00426	HELEZON (AKYÜREK)	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
113	253-00427	SİLO SICAKLIK KONTROL SİSTEMİ	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
114	253-00428	ÇELTİK İŞLEME TESİSİNİN HAVALANDIRMASI	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
115	253-00429	BİLGİSAYAR VE PROSES KONTROL SİSTEMİ	1		10			1.150.000,00	1.150.000,00 ₺
116	253-00430	4 KEFELİ TARTIM MAKİNASI OTOMASYONU	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
117	253-00431	ÇUVAL YÜKLEME BANTI	1		10			7.000,00	7.000,00 ₺
118	253-00432	SİTİ PAKETLEME MAKİNESİ PRINTER	1		5			18.000,00	18.000,00 ₺
119	253-00433	19,2 CM ÇAP 12 MT ELEK.MOTOR HELEZON GÖTÜRÜCÜ	1		15			7.000,00	7.000,00 ₺
120	253-00434	ÇELTİK OTOMASYONU	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
121	253-00435	UPS DSP SD 3110 BATT GÜÇ KAYNAĞI	2		10			4.500,00	9.000,00 ₺
122	253-00436	TAŞ AYIRICI VE BUNKERİ	2		15			25.000,00	50.000,00 ₺
123	253-00437	ŞİFON VE SEHPASI	6		15			6.000,00	36.000,00 ₺
124	253-00438	TRİYÖR	3		15			35.000,00	105.000,00 ₺
125	253-00439	ÇÖP SENSÖRÜ	2		15			45.000,00	90.000,00 ₺
126	253-00440	YANGIN ALARM SİSTEMİ	1		8			10.000,00	10.000,00 ₺
127	253-00441	DEĞİRMEN (KIRIMIZI MERCİMEK)	1		15			225.000,00	225.000,00 ₺
128	253-00442	32 CM ÇAP 12 MT ELEKT.MOT.HELEZON GÖTÜRÜCÜ	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
129	253-00443	TAŞIMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
130	253-00444	ÇUVAL TAŞIMA BANTI	1		10			9.000,00	9.000,00 ₺
131	253-00445	OTOMATİK SUTUNLU DİKİŞ MAKİNESİ	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
132	253-00446	YAĞ NEM KATKI VE KARIŞTIRMA MAKİNESİ	1		15			67.500,00	67.500,00 ₺
133	253-00447	KUŞ YEMİ PAKETLEME MAKİNESİ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
134	253-00448	PAKETLEME MAKİNASI AĞZI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
135	253-00449	Z ELEVATÖR	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
136	253-00450	OTURAN PAKETLEME MAKİNASI	1		15			275.000,00	275.000,00 ₺
137	253-00451	ELEK (BOYLAMA)	1		15			95.000,00	95.000,00 ₺
138	253-00452	FAO SİKLON	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
139	253-00453	ANALİZ ELEĞİ	1		15			2.000,00	2.000,00 ₺
140	253-00454	ANALİZ DEĞİRMENİ	1		15			2.000,00	2.000,00 ₺
141	253-00455	TAV CİHAZI	1		15			2.000,00	2.000,00 ₺
142	253-00456	RANDIMAN KANTARI	1		15			52.500,00	52.500,00 ₺
143	253-00457	12 MT.OVAL OTOMATİK KALDIRMA KONVEYÖR BANT 2 ADET	1		10			27.500,00	27.500,00 ₺
144	253-00458	ISITMA-SOĞUTMA MERKEZİ SİSTEM	1		15			225.000,00	225.000,00 ₺
145	253-00459	HAVALANDIRMA SİSTEMİ	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
146	253-00460	BLOVER EKLÜS 3 ADET	1		10			120.000,00	120.000,00 ₺
147	253-00461	3AK-10500 KURUTUCU+FİLTRELER	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
148	253-00462	ROBOT 101 N VİDALI KOMPRESÖR	1		15			70.000,00	70.000,00 ₺
149	253-00463	YKCP 30 OTOMATİK ÇELTİK KABUK MAKİNASI	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
150	253-00464	OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	2		10			12.500,00	25.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
151	253-00465	TELESKOPİK KONVEYÖR	2		10			6.250,00	12.500,00 ₺
152	253-00466	ELEKTRO PNOMATİK ÇUVAL DOLUM KANTARI	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
153	253-00467	DİKİŞ KONVEYÖRÜ	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
154	253-00468	DİKİŞ MAKİNASI (AYARLI MEKANİZMASI İLE BERABER)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
155	253-00469	KANTAR DEPOSU KOMPLE(PRES MAKİNASI KANTARI)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
156	253-00470	OTOMATİK PAÇAL MAK.PLC.KONTROL	1		10			105.000,00	105.000,00 ₺
157	253-00471	GÜÇ KAYNAĞI INFORM DSP 10KVA (NATÜREL MAK. İÇİN)	1	INFORM	10			5.000,00	5.000,00 ₺
158	253-00472	KANTAR 250 TON / GÜN SAAT VE EKİPMANLARI (AKAR)	1	AKAR	10			50.000,00	50.000,00 ₺
159	253-00473	ÇUVAL KAPATMA MAK.İLAVESİ VE KUMANDA PANELİ	1		10			17.500,00	17.500,00 ₺
160	253-00474	250 LİK ELEVATÖR	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
161	253-00475	DUVAR FANI	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
162	253-00476	3000 KG TERAZİ PLATFORM	1		6			12.500,00	12.500,00 ₺
163	253-00477	ÇELTİK KAVUZU PRES MAKİNASI	1		15			70.000,00	70.000,00 ₺
164	253-00478	MCC-PCC (GÜÇ-MOTOR KONTROL) PANOSU(MERCİMEK FABR.)	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
165	253-00479	DEPOLAMA VE PAKETLEME SİSTEMİ	1		15			17.500,00	17.500,00 ₺
166	253-00480	3 KEFELİ PAKETLEME MAKİNASI PANOSU	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
167	253-00481	TERAZİ 3000 KG BAY.	2		15			12.500,00	25.000,00 ₺
168	253-00482	BX 3 230 V PANEL (TARTILAR İÇİN LCD EKRAN)	3		5			2.000,00	6.000,00 ₺
169	253-00483	NATUREL DEPO NOHUT SİSTEM ÜNİTESİ	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
170	253-00484	200 LÜK ELEVATÖR GÖVDESİ	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
171	253-00485	ÇUVAL PAKETLEME MAKİNESİ	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
172	253-00486	FAN	2		10			7.500,00	15.000,00 ₺
173	253-00487	PİRİNÇ BEYAZLIK ÖLÇER	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
174	253-00488	PAKETLEME SİSTEMİ 1 ADET	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
175	253-00489	FASULYE PARLATMA MAKİNESİ	1		15			17.500,00	17.500,00 ₺
176	253-00490	ÇÖP SİLOSU (KABUKLU KIRMIZI MERCİMEK)	1		10			250.000,00	250.000,00 ₺
177	253-00491	RENK AYIRMA SİLOSU (KABUKLU KIRMIZI MERCİMEK)	1		10			90.000,00	90.000,00 ₺
178	253-00492	SİKLON VE IZGARA (KABUKLU KIRMIZI MERCİMEK)	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
179	253-00493	İLAÇLAMA MAKİNASI (POLYES ELEK.200LT)	1		8			1.250,00	1.250,00 ₺
180	253-00494	SLOWER TAŞIMA SİSTEMİ KOMPLE	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
181	253-00495	HAMTANE TRİYÖRÜ	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
182	253-00496	ÇELTİK İŞLEME MAKİNESİ	1		15			165.000,00	165.000,00 ₺
183	253-00497	3 TEKNELİ ELEK MAKİNESİ VE EKİPMANLARI	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
184	253-00498	BORU TİPİ METAL DEDÖKTÖR KLEPELİ	1		15			90.000,00	90.000,00 ₺
185	253-00499	ÇELTİK KABUĞU PAKETLEME PRES MAKİNESİ	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
186	253-00500	JET FİLTRE ORTAM TOZ TOPLAMA MAKİNESİ	1		15			45.000,00	45.000,00 ₺
187	253-00501	250 LİK HELEZON VE EKİPMANLARI (KABUK DEPOSU İÇİN)	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
188	253-00502	ETİKET MAKİNESİ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
189	253-00503	DİKİŞ MAKİNESİ	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
190	253-00504	ÇİFT REJİM MERKEZİ SOĞUK HAVA MUHAFAZA CİHAZI	1		10			1.350.000,00	1.350.000,00 ₺
191	253-00505	KONVEYÖR BANT 1000 MM LİK İLAVE ŞASE VE BANDI	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
192	253-00506	EG 980%320 MOT.ÖN GERDİRMELİ PALET SARMA MAK.	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
193	253-00507	TEK ŞASE ÜZERİ PEV BANTLI KONVEYÖR	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
194	253-00508	DİNAMİK TAŞIMA HATTI VE TOZ EMİŞ SİSTEMİ	1		15			150.000,00	150.000,00 ₺
195	253-00509	KONVEYÖR 3100*350 MM ASKILI KONVEYÖR	1		10			27.500,00	27.500,00 ₺
196	253-00510	SEYYAR DOLUM UNİTESİ ELEVATÖR DIŞ SİS.BANA TAKIMI	1		15			70.000,00	70.000,00 ₺
197	253-00511	GALVANİZLİ HAVA VE PİRİNÇ AKIŞ BORULARI	1		15			65.000,00	65.000,00 ₺
198	253-00512	OTOMATİK PAÇAL MAKİNESİ	1		15			42.500,00	42.500,00 ₺
199	253-00513	ELEME MAKİNASI	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
200	253-00514	AKULU TRANSPALET T20SP-131 (EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	1		4			40.000,00	40.000,00 ₺
201	253-00515	KROM AKIŞ BORULARI 0/80 304 KIRMIZI NATURAL	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
202	253-00516	TORBALI JET FİLTRE MAKİNESİ (NATUREL)	1		15			200.000,00	200.000,00 ₺
203	253-00517	NATUREL BÖLÜM HAFİF TANE MAKİNASI VE EKİPMANLARI	1		15			325.000,00	325.000,00 ₺
204	253-00518	OTOMASYON KONTROL PANOSU(ÇELTİK)	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
205	253-00519	HELOZON FIRÇA	1		15			3.250,00	3.250,00 ₺
206	253-00520	ELEVATÖR	1		10			6.000,00	6.000,00 ₺
207	253-00521	ROTOFLOW	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺
208	253-00522	3M 700AE OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAK.	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
209	253-00523	SIAT SK2 OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAK.	2	SIAT	10			16.000,00	32.000,00 ₺
210	253-00524	SIAT GTR3/500 TELESKOPİK KONVEYÖR	5	SIAT	10			3.500,00	17.500,00 ₺
211	253-00525	ETİKETLEME MAKİNASI SERİ NO:13043110744	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
212	253-00526	FROKLİFT MODEL E16C-01 SRN:H2X386D02195	1		4			325.000,00	325.000,00 ₺
213	253-00527	AKÜLÜ DAR KORİDOR İSTİF MAKİNESİ	2		4			175.000,00	350.000,00 ₺
214	253-00528	ENDÜSTRİYEL MARKA AKAR KANTAR FLOW BALAN	2		5			2.250,00	4.500,00 ₺
215	253-00529	OLEFİNİ K36 HAVA PERDESİ	2		10			3.500,00	7.000,00 ₺
216	253-00530	ÇERÇEVELİ ELEK 80*125 VE EKİPMANLARI	2		15			2.000,00	4.000,00 ₺
217	253-00531	KIRMIZI MERCİMEK İŞLEME MAKİNESİ	1		15			375.000,00	375.000,00 ₺
218	253-00532	BİG-BAG TARTIM ÜNİTELERİ(1 TONLUK KANTAR)	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
219	253-00533	SOĞUK HAVA MUHAFAZA CİHAZI VE OTOMASYON SİSTEMİ	1		10			200.000,00	200.000,00 ₺
220	253-00534	5MT KONVEYÖR BANTKAYIŞ	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
221	253-00535	ENERJİ OTOMASYON SİSTEMİ(ÇELTİK İÇİN)	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
222	253-00536	HELEZON MOTORU 8 ADET	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
223	253-00537	1 TONLUK KANTAR PC BAĞLANTISI	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
224	253-00538	ELEKTRIKLI FORKLIFT E16C-386 (EKİPMANLARI İLE BİR)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
225	253-00539	EG 980%320 MOT.ÖN GERDİRMELİ PALET SARMA MAK.	1		5			75.000,00	75.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
226	253-00540	ÜRÜN DEPOLAMA VE BEKLETME SİLOSU	1		15			275.000,00	275.000,00 ₺
227	253-00541	TOZ TOPLAMA SİSTEMİ	1		15			225.000,00	225.000,00 ₺
228	253-00542	10 MT TAŞIMA BANDI (İNVERTÖRLÜ)	1		15			36.000,00	36.000,00 ₺
229	253-00543	ANALİZ ELEĞİ AKSAN VE PARÇALARI İLE BİRLİKTE	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺
230	253-00544	TAŞIMA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	1		15			18.000,00	18.000,00 ₺
231	253-00545	OTOMATİK PAÇAL MAKİNASI VE PANOSU	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
232	253-00546	SORTEKS VE AKIŞ BORULARI (BÜHLER SORTEXLER)	1		15			225.000,00	225.000,00 ₺
233	253-00547	ANALİZ ELEĞİ VE EKİPMANLARI	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
234	253-00548	TORBA DOLUM VE DİKİM MAKİNESİ	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
235	253-00549	NATURAL BÖLÜM AKIŞ BORULARI İZOLELİ TRAFOSU	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
236	253-00550	LNG TESİSATI MALZEME VE EKİPMANLARI	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
237	253-00551	ENDÜSTRİYEL KAPI	1		10			135.000,00	135.000,00 ₺
238	253-00552	PİRİNÇ DEĞİRMENİ 2 ADET	1		15			350.000,00	350.000,00 ₺
239	253-00553	BLOWER ROOT TİPİ VE EKİPMANLARI	1		15			22.500,00	22.500,00 ₺
240	253-00554	KONVEYÖR BANTLI METAL DEDEKTÖR	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
241	253-00555	PAKETLEME MAKİNASI(TEŞVİK BELGELİ)	1		15			550.000,00	550.000,00 ₺
242	253-00556	RIVER VOLUMETRİK PİSTONLU MAKİNE	1		15			90.000,00	90.000,00 ₺
243	253-00557	55 KW ABB S X 1500/ D/DAK MOTOR	3		4			10.000,00	30.000,00 ₺
244	253-00558	SOĞUK HAVA DEPOSU RAF SİSTEMİ	1		10			625.000,00	625.000,00 ₺
245	253-00559	CAMLI FAN VE TERMOSTATLI PANO	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
246	253-00560	E1 ELEVATÖR 50T/H 31.2M (KURUTMA MAK)	1		5			250.000,00	250.000,00 ₺
247	253-00561	TEM NT-30D 30 KG LED TARTIM TERAZİSİ	1		5			2.000,00	2.000,00 ₺
248	253-00562	PİRİNÇ DEĞİRMENİ 1 ADET	1		15			120.000,00	120.000,00 ₺
249	253-00563	SİLO BOŞALTMA ROTOFLOUR	1		8			50.000,00	50.000,00 ₺
250	253-00564	MERCİMEK KEPEĞİ ASPİRASYON	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
251	253-00565	ELEVATÖR	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
252	253-00566	RIVER VOLUMETRİK SİSTEMLİ CONTINIOUS PAKETLEME MAK	1	RIVER	15			185.000,00	185.000,00 ₺
253	253-00567	OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNASI SIAT SK2	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
254	253-00568	ELEKTRİK PANOSU PLC	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
255	253-00569	CİLALAMA MAKİNASI ÇİFT POMPALI 4MT	1		15			65.000,00	65.000,00 ₺
256	253-00570	PİRİNÇ DEĞİRMENİ AKSAMI	1		15			175.000,00	175.000,00 ₺
257	253-00571	OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNASI SIAT SK2 (MRS)	1	SIAT	10			70.000,00	70.000,00 ₺
258	253-00572	İZOLASYON TRAFOSU	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
259	253-00573	3 KEFELİ OTOMOTİK KANTAR SİSTEMİ	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
260	253-00574	ÇUVAL BASKI MAKİNASI	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
261	253-00575	SAYMIN TİPİ ÇÖPSASÖRÜ	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
262	253-00576	SINIFLANDIRICI TAŞ AYIRICI	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
263	253-00577	HAVA DÖNÜŞÜMLÜ RADYAL TARAR	1		15			16.000,00	16.000,00 ₺
264	253-00578	BUNKER YAPIMI	1		15			60.000,00	60.000,00 ₺
265	253-00579	KİLİTLİ REDÜKTÖR	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
266	253-00580	STRECH MAKİNASI(PT*T 4503 PACKTECH YARI OTO.)	1	PACKTECH	10			25.000,00	25.000,00 ₺
267	253-00581	PAKETLEME BANDI	1		10			6.000,00	6.000,00 ₺
268	253-00582	TAŞIMA BANDI	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
269	253-00583	YAĞ POMPASI ÇAVUŞ DİŞLİ TİPİ	1		10			2.000,00	2.000,00 ₺
270	253-00584	ELEVATÖR (240.LIK)	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
271	253-00585	HELEZON (220.LİK) 2MT.	1		15			3.000,00	3.000,00 ₺
272	253-00586	HELEZON (220.LİK) 5,5 MT.	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
273	253-00587	PLASMA 60 ULTRA EXPRESSWELD	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
274	253-00588	İNVÖRTÖRLÜ SARSAK ELEK	1		10			2.000,00	2.000,00 ₺
275	253-00589	TAŞ AYIRICI 120.LİK SINIFLANDIRICILI	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
276	253-00590	AKÜ A1.24V-330AH-(FORKLİFT İÇİN)	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
277	253-00591	BAR MIKNATIS 40*40	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
278	253-00592	BANT KONVEYÖR DEDEKTÖRÜ	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
279	253-00593	METAL DEDEKTÖR BANDI	1		10			7.000,00	7.000,00 ₺
280	253-00594	BANT KONVEYÖRLÜ METAL DEDEKTÖR	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
281	253-00595	ÇÖP SASÖRÜ 100/150 (2 adet)	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
282	253-00596	ÇÖP SASÖRÜ 120/180	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
283	253-00597	HAFİF TANE MAKİNASI (AKSESUARLARI İLE BİRLİKTE)	1		15			750.000,00	750.000,00 ₺
284	253-00598	HAVALANDIRMA SİSTEMİ(KROM AKIŞ VE HAVALANDR.BORUL)	1		10			175.000,00	175.000,00 ₺
285	253-00599	BLOVER İSTASYONU	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
286	253-00600	EKLÜS (250.LİK)	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
287	253-00601	ASPİRATÖR 37 KW 1500	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
288	253-00602	BAYKON 1500 KG TERAZİ VE ARGOX 0S214 YAZICI	1	BAYKON	5			22.500,00	22.500,00 ₺
289	253-00603	BAYKON BX2 230V EN TERAZİ VE ARGOX 0S214 YAZICI	1	BAYKON	4			7.000,00	7.000,00 ₺
290	253-00604	LPT ETHERNET PRINT SERVER	1	LPT	4			1.000,00	1.000,00 ₺
291	253-00605	DEDEKTÖR(TÜNEL TİPİ METAL)	1		15			90.000,00	90.000,00 ₺
292	253-00606	ELEVATÖR 200.LÜK	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
293	253-00607	TRİYÖR 70.LİK(MERCİMEK BÖLÜMÜ)	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
294	253-00608	BİG BAG KANTAR OTOMASYONU (KOMPLE)	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
295	253-00609	OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
296	253-00610	TELESKOPİK KONVEYÖR	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
297	253-00611	PAKETLEME MAKİNASI	1		15			1.150.000,00	1.150.000,00 ₺
298	253-00612	MERCİMEK BÖLÜMÜ OTOMASYON SİSTEMİ(KOMPLE)	1		15			525.000,00	525.000,00 ₺
299	253-00613	SOMUN SIKMA MAKİNESİ BOSCH GDS AKÜLÜ	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
300	253-00614	RAF SİSTEMİ KOMPLE	1		10			85.000,00	85.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
301	253-00615	TAŞIMA BANDI 10 MT	1		10			180.000,00	180.000,00 ₺
302	253-00616	TAŞIMA BANDI 12,5 MT	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
303	253-00617	GAZ ÖLÇÜM (X-AM 5000) CİHAZI İLAÇLAMA	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
304	253-00618	REDÜKTÖR 3 HP 56 D/D İRKM 73/100	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
305	253-00619	RAF SİSTEMİ KOMPLE	1		10			325.000,00	325.000,00 ₺
306	253-00620	KOMPRESÖR PAKETLEME MAKİNASI	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
307	253-00621	VOLİMETRİK MAKİNA RİVER	1		15			100.000,00	100.000,00 ₺
308	253-00622	ELEVATÖR (TAKIM)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
309	253-00623	İLAÇLAMA MAKİNASI	1		8			10.000,00	10.000,00 ₺
310	253-00624	TUMBA TİP 100 LT PLC KONT. RANDIMAN KANTARI	1	TUMBA	15			45.000,00	45.000,00 ₺
311	253-00625	NATUREL BÖLÜMÜ OTOMASYON SİSTEMİ	1		10			215.000,00	215.000,00 ₺
312	253-00626	TRANSPALET(T20SP-131 AKÜLÜ)	1		5			45.000,00	45.000,00 ₺
313	253-00627	KURUTUCU(AMD43)FİLTRE DAHİL	1		5			8.000,00	8.000,00 ₺
314	253-00628	TRİYÖR TEKLİ(PİRİNÇ BÖLÜMÜ)	1		15			22.500,00	22.500,00 ₺
315	253-00629	SOTEX (RENK AYIRMA MAKİNASI)	1		15			1.150.000,00	1.150.000,00 ₺
316	253-00630	TAMBUR ELEK	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺
317	253-00631	ELEVATÖR (MERCİMEK BÖLÜMÜ)	1		10			200.000,00	200.000,00 ₺
318	253-00632	TRANSPALET(T201152 AKÜLÜ)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
319	253-00633	TRANSPALET(T20SP-131 AKÜLÜ)	1		5			55.000,00	55.000,00 ₺
320	253-00634	ELEK (BAKLİYAT ELEMESİNDE KULLANILAN)	1		10			90.000,00	90.000,00 ₺
321	253-00635	SABİT VİNÇ 1000 KG	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
322	253-00636	TRİYÖR (70 LİK)	1		15			60.000,00	60.000,00 ₺
323	253-00637	JET FİLTRE	1		15			26.000,00	26.000,00 ₺
324	253-00638	TRİYÖR (KIRMIZI MERCİMEK FAB.)	1		15			22.500,00	22.500,00 ₺
325	253-00639	HELEZON (KIRMIZI MERCİMEK FAB.)	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
326	253-00640	GÜÇ KAYNAĞI INFORM DSP 10KVA (NATÜREL MAK. İÇİN)	1		10			6.000,00	6.000,00 ₺
327	253-00641	TAŞIMA BANDI 5,5 MT	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
328	253-00642	KÜMES FANI (NATUREL VE MERCİMEK BÖLÜM)	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
329	253-00643	AKIŞ BORUSU (MERCİMEK BÖLÜM)	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
330	253-00644	TAŞIMA BANDI 5,5 MT	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
331	253-00645	BASKI MAKİNASI - KONSERVE (WFP)	1		5			40.000,00	40.000,00 ₺
332	253-00646	PAKETLEME MAKİNASI YAKA APARATI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
333	253-00647	İLAÇLAMA MAKİNASI(SABİT DOZ. OTOMASYON SİST.)	1		8			7.500,00	7.500,00 ₺
334	253-00648	JENERATÖR (EMG 105 MITSUBISHI EURO OTO.KB.JN.)	1		10			70.000,00	70.000,00 ₺
335	253-00649	KONVEYÖR BANT V TİP (10 MT)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
336	253-00650	VİBRASYON MOTORU(ITALVİBRAS 1,9 KW1000 D/D)	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
337	253-00651	KODLAMA MAKİNASI(DATAFLEX)	1		5			25.000,00	25.000,00 ₺
338	253-00652	SU ARITMA SİSTEMİ(GÜNEŞ ENERJİSİ İÇİN)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
339	253-00653	ÇİFT YÖNLÜ TELESKOBİK BANT	1		10			72.500,00	72.500,00 ₺
340	253-00654	KOLİ BANT MAKİNESİ	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
341	253-00655	TRİYÖR(5 ADET)	1		15			115.000,00	115.000,00 ₺
342	253-00656	4 TERAZİLİ SİSTEM (ŞEKER PAK.BÖLÜMÜ 4 NOLU MAKİNA)	1		15			65.000,00	65.000,00 ₺
343	253-00657	BUNKER	1		15			60.000,00	60.000,00 ₺
344	253-00658	ÇİFT YÖNLÜ TELESKOBİK BANT	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
345	253-00659	HELEZON 40 M. (ÇELTİK FABRİKASI 20 M. 2 AD.)	1		15			32.500,00	32.500,00 ₺
346	253-00660	SALYANGOZ FAN (KABUKLUK İÇİN)	1		15			6.000,00	6.000,00 ₺
347	253-00661	SORTEX BUNKERİ	1		15			3.500,00	3.500,00 ₺
348	253-00662	BUHAR KAZANI(100 KW PAKET ELEKTRİKLİ)	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
349	253-00663	MERCİMEK ÜNİTESİ - EK İŞLER	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
350	253-00664	PANO (MERCİMEK BÖLÜMÜ)	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
351	253-00665	KOMPRESÖR (VİDALI)	1		15			36.000,00	36.000,00 ₺
352	253-00666	HAVALANDIRMA MOTORU (TD-1100/250 EEXEIIT3)	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
353	253-00667	20 KAFALI ÇİFT DOLUMLU TARTIM ÜNİTESİ (2.5 LİTRE)	1		15			275.000,00	275.000,00 ₺
354	253-00668	YATAY TAŞ (PİRİNÇ KEPEK AYIRMA MAKİNASI) 2 AD	1		15			14.000,00	14.000,00 ₺
355	253-00669	KAYIŞ -SORTEKS	5		15			2.400,00	12.000,00 ₺
356	253-00670	BASINÇLI YIKAMA MAKİNESİ(ROTTEST ST 250 CS)	1	ROTTEST	10			7.000,00	7.000,00 ₺
357	253-00671	PİRİNÇ KIRIK TEST MAKİNASI	1		15			4.000,00	4.000,00 ₺
358	253-00672	YAZICI - 2 ADET(MÜREKKEP PÜSKÜRTMELİ-PAKET.BÖL.)	1		4			45.000,00	45.000,00 ₺
359	253-00673	HAVA DAMPERİ -LINEO 315 VO FAN(3TK)	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
360	253-00674	AKÜLÜ ÇEMBER MAKİNASI	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺
361	253-00675	FG-10 DUMANLAMA CİHAZI	1		5			4.000,00	4.000,00 ₺
362	253-00676	ÇEMBER MAKİNASI (TRANSPAK OTO. 60*85-12 MM)	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
363	253-00677	SİSLEME MAKİNASI TF 35 İGEBA(İLAÇLAMA)	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺
364	253-00678	ELEME MAKİNASI AKSESUARLARLA.BİRLİK.(NATURAL BÖL.)	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
365	253-00679	METAL DEDEKTÖR KONVEYÖR BANTLI	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
366	253-00680	METAL DEDEKTÖRLÜ TAŞIYICI BANT(2 ÜNİTE)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
367	253-00681	METAL DEDEKTÖRLÜ TAŞIYICI BANT(2 ÜNİTE)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
368	253-00682	BUNKER VE SÜRGÜ	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
369	253-00683	ÇUVAL TAŞIMA BANDI	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺
370	253-00684	OTOMATİK SÜTUNLU DİKİŞ MAKİNASI	1		10			24.000,00	24.000,00 ₺
371	253-00685	SICAKLIK KONT.SİST.(SİLO)-4 AD.BROCK MARKA	1		10			440.000,00	440.000,00 ₺
372	253-00686	SULU HAVALI PARLATMA MAKİNASI	1		15			82.500,00	82.500,00 ₺
373	253-00687	GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ (çatı sistem) -Elektrik tüketim ve üretim verileri incelenmiş olup, Üretimin %6,7 ye yakınlık kısmının GES santrallerinden karşılandığı görülmekte olup, günümüz koşullarında elektrik faturalarının özellikle sanayi sektöründe iki kat fazla maliyet oluşturması, elektrik kesintileri ve kısıtlamaları da göz önünde bulundurularak avantaj teşkil etmesi sebebiyle değerlemede şerefiye verilmiştir.	1		10			10.000.000,00	10.000.000,00 ₺
374	253-00688	BANT KONVEYÖRLÜ METAL DEDEKTÖR-2 AD.	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
375	253-00689	SABİT ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNASI	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
376	253-00690	GÜÇ KAYNAĞI(İNFORMDSP FLEXIPOWER 10KVA KESİNTİSİZ)	1		5			7.000,00	7.000,00 ₺
377	253-00691	GÜÇ KAYNAĞI(İNFORM DSP FLEXIPOWER 10KVA)	1		5			7.000,00	7.000,00 ₺
378	253-00692	ELEK(SCREEN)-12 ADET	1		10			120.000,00	120.000,00 ₺
379	253-00693	48V 480 AH AKÜ (FORKLİFT)	1		5			12.500,00	12.500,00 ₺
380	253-00694	MASTERMIG 350A GAZALTI KAYNAK MAKİNASI	1	MASTERMIG	10			5.000,00	5.000,00 ₺
381	253-00695	SEÇME BANDI - 6 MT	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
382	253-00696	DİKEY BANT SİSTEMİ(HAZIR YEMEK BÖLÜMÜ)	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
383	253-00697	PAKETLEME YAZICI MAKİNESİ	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
384	253-00698	ELEVATÖR (MERCİMEK BÖLÜMÜ)	1		10			9.000,00	9.000,00 ₺
385	253-00699	MATKAP (MAG50 MANYETİK)	1		5			7.000,00	7.000,00 ₺
386	253-00700	HAFİF TANE AYIRICI	1		15			60.000,00	60.000,00 ₺
387	253-00701	PİRİNÇ DEĞİRMEN MAKİNASI TAŞI	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
388	253-00702	HAVALANDIRMA FANI	1		15			3.000,00	3.000,00 ₺
389	253-00703	OTOMATİK ÇEMBER MAKİNASI	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
390	253-00704	ÇEMBER MAKİNASI (AKÜLÜ 16MM)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
391	253-00705	X-40C TRANF.DİJİTAL KOD.L.CİH.(PK.9.NO.LU MK)	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
392	253-00706	X-40C TRANF.DİJİTAL KOD.L.CİH.(PK.9.NO.LU MK)	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
393	253-00707	JENERATÖR(ALMSCST 500 OTO.TRFSZ.KB.JN.)	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
394	253-00708	X-40C TRANF.DİJİTAL KOD.L.CİH.(PK.10.NO.LU MK)	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
395	253-00709	KONVEYÖR BNT.TÜNEL TİPİ MET.DEK.(9-10-11 NO.PK.MK)	1		10			110.000,00	110.000,00 ₺
396	253-00710	FORKLİFT(ELEKTRİKLİ-E20PL-386-02)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
397	253-00711	FORKLİFT(ELEKTRİKLİ-E25L-387)	1		4			295.000,00	295.000,00 ₺
398	253-00712	X-40C TRANF.DİJİTAL KOD.L.CİH.(PK.8.NO.LU MK)	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
399	253-00713	X-40C TRANF.DİJİTAL KOD.L.CİH.(PK.YEDEK MK)	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
400	253-00714	ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNASI	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
401	253-00715	PALET SARMA(MOTORLU ÖN GERDİRMELİ)	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
402	253-00716	TRANSPALET AKÜLÜ(T20SP-131)	1		5			65.000,00	65.000,00 ₺
403	253-00717	PALET SARMA(MOTORLU ÖN GERDİRMELİ)	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
404	253-00718	SİLO	1		15			1.850.000,00	1.850.000,00 ₺
405	253-00719	SİLO NATUREL BÖLÜMÜ	1		15			850.000,00	850.000,00 ₺
406	253-00720	DÖNER PAKETLEME MAKİNESİ	1		15			1.250.000,00	1.250.000,00 ₺
407	253-00721	TRANSİYONER İNCİ AKÜ	1		5			8.000,00	8.000,00 ₺
408	253-00722	TRANSİYONER İNCİ AKÜ	1		5			17.500,00	17.500,00 ₺
409	253-00723	TRANSİYONER İNCİ AKÜ (48V 500 A/H)	1		5			20.000,00	20.000,00 ₺
410	253-00724	BANT MAKİNASI(2 ADET RULOLU AKARDİYON KONV.50*500)	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
411	253-00725	PAKETLEME MAKİNASI(VOLUMETRİK MAK.VE AKSESUARLARI)	1		15			110.000,00	110.000,00 ₺
412	253-00726	ELEKTRİK MOTORLU HELEZON GÖTÜRÜCÜ(32CM ÇAP12MT)	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
413	253-00727	BANT KONVEYÖRLÜ METAL DEDEKTÖR-2ADET	1		10			75.000,00	75.000,00 ₺
414	253-00728	BANT KONVEYÖRLÜ METAL DEDEKTÖR(25 KG ÇVL)	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
415	253-00729	ELEKTRİKLİ FORKLIFT (E25L-387)	1		4			350.000,00	350.000,00 ₺
416	253-00730	INVERSYS 110 PLUS VİDALI KOMPRESÖR(AKS.DAHİL)	1	INVERSYS	15			295.000,00	295.000,00 ₺
417	253-00731	AKÜLÜ FORKLİFT (REACH TRUCK R20HD-1120)	1		4			485.000,00	485.000,00 ₺
418	253-00732	BUĞDAY TEMİZLEME ELEĞİ 1200*1800	1		10			47.500,00	47.500,00 ₺
419	253-00733	DİKİŞ MAKİNASI(SABİT ÇUVAL AĞZI)	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
420	253-00734	PAKETLEME MAKİNASI(RIVER VOLUMETRİK SİS.CON.)	1		15			200.000,00	200.000,00 ₺
421	253-00735	METAL DEDEKTÖR(50 KG ÇVL)-PKT.BLM.	1		10			35.000,00	35.000,00 ₺
422	253-00736	OPTİK AYRIŞTIRMA MAKİNASI	1		15			775.000,00	775.000,00 ₺
423	253-00737	HAFİF TANE AYIRICI	1		15			70.000,00	70.000,00 ₺
424	253-00738	YATAY KABUK SOYUCU 7,5 KW 1000 D/d (GM 800)	1		15			32.500,00	32.500,00 ₺
425	253-00739	RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI JAPON (PM-450)	1		5			4.500,00	4.500,00 ₺
426	253-00740	VİSKOZİMETRE	1		5			32.500,00	32.500,00 ₺
427	253-00741	RADYAL TARAR (100 LÜK 2 AD.)	1		5			32.500,00	32.500,00 ₺
428	253-00742	YATAY KABUK SOYUCU 7,5 KW 1000 D/d (GM 800 - 5 AD)	1		15			155.000,00	155.000,00 ₺
429	253-00743	DİKEY KABUK SOYUCU 22 KW 1500 D/d (GM 341 - 3 AD)	1		15			245.000,00	245.000,00 ₺
430	253-00744	KIRIK PİRİNÇ İŞLEME TESİSİ	1		15			1.050.000,00	1.050.000,00 ₺
431	253-00745	PAKETLEME TESİSİ(ÇELTİK BÖLÜMÜ)	1		15			1.000.000,00	1.000.000,00 ₺
432	253-00746	SORTEKS BUNKERİ(MERCİMEK BÖLÜMÜ)	1		15			70.000,00	70.000,00 ₺
433	253-00747	DÖNER ELEK(MERCİMEK BÖLÜMÜ)	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
434	253-00748	PAKETLEME MK.(RIVER-VOLÜMETRİK SİS.CONTİNİUS)-2 AD	1		15			425.000,00	425.000,00 ₺
435	253-00749	ELEME MAKİNASI (3 KATLI)	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
436	253-00750	SEÇME BANDI	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
437	253-00751	AKÜLÜ FORKLİFT (REACH TRUCK R20HD-1120)	1		4			425.000,00	425.000,00 ₺
438	253-00752	DALGIÇ POMPA (KBZ-3 2,2 KW 3 HP)	1		5			2.750,00	2.750,00 ₺
439	253-00753	GAZ ALTI KAYNAK MAKİNASI (ULTIMATE-250 MTC)	1		5			7.500,00	7.500,00 ₺
440	253-00754	AKÜLÜ SOMUN SIKMA (SSW 18 LTX 200-4-0)	1		5			3.250,00	3.250,00 ₺
441	253-00755	SİLİNDİR MAKİNASI (SMR 1550X96)	1		10			9.000,00	9.000,00 ₺
442	253-00756	MOTORLU KORDON MAKİNASI	1		10			6.000,00	6.000,00 ₺
443	253-00757	TESTERE TEZGAHI (PAR 280M)	1		6			40.000,00	40.000,00 ₺
444	253-00758	TREMİ TOZ TOPLAMA SİSTEMİ	1		15			450.000,00	450.000,00 ₺
445	253-00759	ÇEMBER MAKİNASI (YARI OTO.AÇIK KASA 8-12 MM)	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
446	253-00760	ÇEMBER MAKİNASI (TRANSPAK OTO.60*85 12 MM)	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
447	253-00761	PLC KONTROLLU RANDIMAN MAK.(NATUREL KANTAR)	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
448	253-00762	TEKNELİ ELEME MAKİNASI (2 AD.)	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
449	253-00763	GAZALTI KAYNAK MAKİNASI (AW-DCMM-VS)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
450	253-00764	SABİT ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNASI (GK 35-6A)	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
451	253-00765	CAKA (SAC BÜKME MAKİNASI)	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
452	253-00766	INVERSYS 110 PLUS VİDALI KOMPRESÖR(AKS.DAHİL)	1	INVERSYS	15			290.000,00	290.000,00 ₺
453	253-00767	FAN (100*100 3 AD.)	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
454	253-00768	EVAPORATÖR 50.41.8 (4 ÜNT.) + FAN 500 MM (2 AD.)	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
455	253-00769	ÇEMBERLEME MAKİNASI (POLPACK BFZ160 ŞARJLI)	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
456	253-00770	SIVI İLAÇLAMA MAKİNESİ 4 MT.ÇİFT POMPALI	1		8			60.000,00	60.000,00 ₺
457	253-00771	TAHIL TAŞIMA SİSTEMLERİ (YTB NO:EK81)	1		15			320.000,00	320.000,00 ₺
458	253-00772	PAKTECH PALET STREÇ MAKİNASI	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
459	253-00773	PALET SARMA MAKİNASI (EG980 %320 MOTORLU ÖN GERD.)	1		15			80.000,00	80.000,00 ₺
460	253-00774	PAKETLEME MAKİNASI (VOLUMETRİK SİST+ELEKTRİK PAN.)	1		15			80.000,00	80.000,00 ₺
461	253-00775	TAŞIMA BANDI (NATUREL FABR.)	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
462	253-00776	BARKOD MAKİNASI (AKS REWİNDER EXTERNAL)	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
463	253-00777	UNION SPECIAL DİKİŞ MAKİNASI (OTOMATİK)	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
464	253-00778	TRANSPAK OTO.ÇEMBER MAKİNASI 60*85 12MM	1	TRANSPAK	10			60.000,00	60.000,00 ₺
465	253-00779	VİDALI DOLUM SİSTEMİ + VİDALI HELEZON (2 AD.)	1		15			105.000,00	105.000,00 ₺
466	253-00780	ARGOX X-1000VL BARKOD YAZICI	1	ARGOX	4			4.000,00	4.000,00 ₺
467	253-00781	NEM TAYİN CİHAZI (PRECİSA XM-60 HALOGEN)	1		5			16.000,00	16.000,00 ₺
468	253-00782	KURUTUCU (COOC 150)	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
469	253-00783	FORKLİFT(ELEKTRİKLİ E20PL-386)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
470	253-00784	FORKLİFT(ELEKTRİKLİ E20PL-386-EKİPMAN.BİRLİKTE)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
471	253-00785	JENERATÖR	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
472	253-00786	KOMPRESÖR	1		6			95.000,00	95.000,00 ₺
473	253-00787	3 TEKNELİ ELEME MAKİNASI (NATUREL)	1		15			37.500,00	37.500,00 ₺
474	253-00788	SEÇME BANDI 5 MT (NATUREL)	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
475	253-00789	EXCELL 203 TURBO SÜPER HASSAS ELEME MAKİNESİ+SEHPA	1	EXCELL	15			210.000,00	210.000,00 ₺
476	253-00790	JET PLUS FİLTRE 39/1800 (HAVA TEMİZLEME MAK.)	1		10			36.000,00	36.000,00 ₺
477	253-00791	AKÜLÜ TRANSPALET(EXU 16)	1		5			45.000,00	45.000,00 ₺
478	253-00792	UNION SPECIAL DİKİŞ MAKİNASI-2 AD. (OTOMATİK)	1	UNION	10			40.000,00	40.000,00 ₺
479	253-00793	POŞET KURUTMA EKİPMANI	1		10			475.000,00	475.000,00 ₺
480	253-00794	DEBİMETRE + GÖSTERGE	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
481	253-00795	BALANS TANKI (500 LT.)	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
482	253-00796	DAVLUMBAZ (210*240*40)	1		15			7.000,00	7.000,00 ₺
483	253-00797	DAVLUMBAZ (210*40*80)	1		15			8.000,00	8.000,00 ₺
484	253-00798	DAVLUMBAZ FANI	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
485	253-00799	ÜNİVERSAL YIKAMA MAKİNASI	1		8			85.000,00	85.000,00 ₺
486	253-00800	TEMİZ BUHAR FİLTRESİ 1" DİŞLİ (2 AD.)	1		10			65.000,00	65.000,00 ₺
487	253-00801	PATATES SOĞAN SOYMA MAKİNESİ	1		10			16.000,00	16.000,00 ₺
488	253-00802	KÜP KESİM MAKİNESİ	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
489	253-00803	HASSAS TARTIM MAKİNESİ(CHECKWEİGHER-2 ADET)	1		5			200.000,00	200.000,00 ₺
490	253-00804	Z ELEVATÖR	1		10			100.000,00	100.000,00 ₺
491	253-00805	AKSİYEL ASPİRATÖR (140*140)	1		15			4.500,00	4.500,00 ₺
492	253-00806	AKÜ ŞARJ REDRESÖRÜ (48V-120A TRAK.76 KG)	1		5			4.000,00	4.000,00 ₺
493	253-00807	MERSİN DEPO GÜVENLİK	1		5			10.000,00	10.000,00 ₺
494	253-00808	Z ELEVATÖR	1		10			90.000,00	90.000,00 ₺
495	253-00809	GAZALTI KAYNAK MAKİNASI 2 AD.(RS 400 MW-5 400 ADC)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
496	253-00810	PİRİNÇ ELEME MAKİNASI	1		10			100.000,00	100.000,00 ₺
497	253-00811	FİBER OPTİK KABLO EKLEME CİHAZI	1		5			36.000,00	36.000,00 ₺
498	253-00812	BAKLİYAT ELEME TEMİZLEME HATTI	1		15			1.950.000,00	1.950.000,00 ₺
499	253-00813	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	1		5			60.000,00	60.000,00 ₺
500	253-00814	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	1		5			22.500,00	22.500,00 ₺
501	253-00815	PİRİNÇ KIRIK TEST MAKİNASI	1		7			10.000,00	10.000,00 ₺
502	253-00816	60 MİCRON IP6 POSİTİVE AİR PUMP 2 ADET	1		10			80.000,00	80.000,00 ₺
503	253-00817	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	1		5			32.500,00	32.500,00 ₺
504	253-00818	VİBRATÖR ELEKTRİKLİ 2 ADET	1		10			32.500,00	32.500,00 ₺
505	253-00819	DÖNER BOYLAMA ELEĞİ 2 ADET	1		15			65.000,00	65.000,00 ₺
506	253-00820	HELEZON 30 MT	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺
507	253-00821	HELEZON 2TK	1		15			45.000,00	45.000,00 ₺
508	253-00822	REDÜKTÖR 1,5 KW	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
509	253-00823	ELEK 36 ADET	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
510	253-00824	ELEK 12 ADET	1		15			27.500,00	27.500,00 ₺
511	253-00825	ISITICILI MANYETİK KARIŞTIRICI	1		6			3.000,00	3.000,00 ₺
512	253-00826	AKSİYEL FAN (140X140)	1		15			4.000,00	4.000,00 ₺
513	253-00827	OTOMATİK ÇEMBER MAKİNASI (TRANSPAK 60*85 12 MM)	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
514	253-00828	AKÜLÜ FORKLİFT (E40)	1		4			325.000,00	325.000,00 ₺
515	253-00829	AKÜLÜ FORKLİFT (E40)	1		4			325.000,00	325.000,00 ₺
516	253-00830	AKÜLÜ FORKLİFT LINDE T20SP-131 2015 MODEL	1		4			325.000,00	325.000,00 ₺
517	253-00831	GÜÇ KAYNAĞI	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺
518	253-00832	TRAKSİYONER İNCİ AKÜ	3		5			22.500,00	67.500,00 ₺
519	253-00833	60 LIK BANT (DÜZ RULELİ 4MM YEŞİL KAYIŞLI 10 MT)	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
520	253-00834	SARSAK ELEK (2 KATLI)	1		15			6.000,00	6.000,00 ₺
521	253-00835	TRİYÖR SACI 6,5 MM	1		15			50.000,00	50.000,00 ₺
522	253-00836	YÜKLEME BANDI 4 MT.	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
523	253-00837	OTOMATİK ÇEMBER MAKİNASI(TRANSPAK 60*85 12 MM-2AD)	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
524	253-00838	KONVEYÖRLÜ BANT	1		10			65.000,00	65.000,00 ₺
525	253-00839	SIVI İLAÇLAMA MAKİNESİ 3 MT.ÇİFT POMPALI HELEZON	1		8			70.000,00	70.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
526	253-00840	SARSAK ELEK (2 KATLI)	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
527	253-00841	İNCİ AKÜ 4 PZS 780X1026X627 500 AMPER 80 VOLT	1		5			50.000,00	50.000,00 ₺
528	253-00842	HAVALANDIRMA SİSTEMİ (1 TAKIM)	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
529	253-00843	AKÜLÜ FORKLİFT(E25 L)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
530	253-00844	3 KATLI ELEK	1		15			100.000,00	100.000,00 ₺
531	253-00845	TREMİ TOZ TOPLAMA SİSTEMİ-2	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
532	253-00846	JENERATÖR HG.AD.D.0750KVA SKO DP222LB(KABİNLİ)	1		10			450.000,00	450.000,00 ₺
533	253-00847	YENİ SORTEX PİRİNÇ HATTI (SİLVER RİCE)	1		15			675.000,00	675.000,00 ₺
534	253-00848	AKÜ 48V 750AH 6PZS 125AH 738*830*627	1		5			40.000,00	40.000,00 ₺
535	253-00849	COMARME GEM52 KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
536	253-00850	AKÜLÜ FORKLİFT (E2SL)	1		4			275.000,00	275.000,00 ₺
537	253-00851	GÜÇ KAYNAĞI (NATUREL FABR.)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
538	253-00852	GÜÇ KAYNAĞI (MERCİMEK FABR.)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
539	253-00853	GÜÇ KAYNAĞI (KIRIKLIK ÇELTİK FABR.)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
540	253-00854	BİLGİSAYAR (ÇELTİK OTOMASYON)	1		4			4.000,00	4.000,00 ₺
541	253-00855	KOMPRESÖR (ROBOT 211 DAC VİDALI)	1		15			150.000,00	150.000,00 ₺
542	253-00856	BİLGİSAYAR (NATUREL OTOMASYON)	1		4			3.500,00	3.500,00 ₺
543	253-00857	GÜÇ KAYNAĞI (NATUREL FABR.)	1		10			2.250,00	2.250,00 ₺
544	253-00858	48V 750AH 6PZS125AH 735*827*627 (FORKLİFT)	1		4			30.000,00	30.000,00 ₺
545	253-00859	24V 375AH 3PZS 281*621*627 (FORKLİFT)	1		4			10.000,00	10.000,00 ₺
546	253-00860	SULU HAVALI PARLATMA MAKİNESİ (PİRİNÇ)	1		10			100.000,00	100.000,00 ₺
547	253-00861	FORKLİFT AKÜSÜ(48V 620 AH 4PZS 155AH 350*1220*784)	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
548	253-00862	FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			45.000,00	45.000,00 ₺
549	253-00863	TRİYÖR (750X4000 TEK KATLI KAPALI)	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
550	253-00864	KODLAMA MAKİNESİ (PEKETLEME FABR.)	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
551	253-00865	KODLAMA MAKİNESİ 2 AD.(PEKETLEME FABR.)	1		10			95.000,00	95.000,00 ₺
552	253-00866	SULU HAVALI PARLATMA MAKİNESİ (KIRIKLIK FABR.)	1		10			160.000,00	160.000,00 ₺
553	253-00867	FORKLİFT AKÜSÜ(48V500 AH 4PZS 125AH 520*830*627)	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
554	253-00868	FORKLİFT AKÜSÜ(48V500 AH 6PZS125AH 735*827*627)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
555	253-00869	AKIM ÖLÇÜM CİHAZI (FORKLİFT)	1		5			1.750,00	1.750,00 ₺
556	253-00870	FORKLİFT AKÜSÜ	1		5			65.000,00	65.000,00 ₺
557	253-00871	KONVEYÖR (MAKARALI AKORDİYON 50X500)	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
558	253-00872	EVAPORATÖR 3 AD.	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
559	253-00873	METEOROLOJİ İSTASYONU VE EKİPMANLARI	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
560	253-00874	SEÇME BANTI - HIZ KONTROLLÜ	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
561	253-00875	BESTPACK YARI OTO.KOLİBANT MAK.YAN KAYIŞLI	1	BESTPACK	10			25.000,00	25.000,00 ₺
562	253-00876	PAKETLEME MAKİNASI	1		10			275.000,00	275.000,00 ₺
563	253-00877	80V 110 AH TRAK.AKÜ ŞARJ REDRESÖRÜ	1		5			6.500,00	6.500,00 ₺
564	253-00878	AKÜ (80V 500 AH 4PZS 125 AH 708*1026*627)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
565	253-00879	AKÜ (24V 375AH 3PZS 281*621*627) 2 AD.	1		5			20.000,00	20.000,00 ₺
566	253-00880	VOLUMETRİK SİSTEMLİ KARUSELLİ PAKETLEME MAKİNASI	1		10			425.000,00	425.000,00 ₺
567	253-00881	PAKETLEME MAKİNASI	1		10			445.000,00	445.000,00 ₺
568	253-00882	AYIKLAMA PAKETLEME MAKİNELERİ 3 ADET BUHLER SORTEX	1		10			4.750.000,00	4.750.000,00 ₺
569	253-00883	XL PLC TAŞ AYIRMA MAKİNESİ (2 AD.)	1		15			150.000,00	150.000,00 ₺
570	253-00884	AKÜLÜ FORKLİFT REACH TRUCK (R20)	1		4			425.000,00	425.000,00 ₺
571	253-00885	KAYNAK MAKİNESİ (RV 500 N REDRESÖR MAK.)	1		5			15.000,00	15.000,00 ₺
572	253-00886	FAN (140X140 - MERCİMEK FABR.)	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
573	253-00887	AKÜLÜ TRANSPALET	1		5			75.000,00	75.000,00 ₺
574	253-00888	AKÜ (80V 625 AH 5PZS 125AH 852*1026*627*5 FRÖTEK)	1		5			85.000,00	85.000,00 ₺
575	253-00889	AKÜ (48V 625 AH 5PZS 526*1027*627 ARSE)	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
576	253-00890	TAŞ AYIKLAMA MAKİNESİ(NATUREL)	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
577	253-00891	PİRİNÇ SORTEX HATTI	1		15			75.000,00	75.000,00 ₺
578	253-00892	TRİYÖR TEKLİ 2 AD.(TRI-020 (ELEME MAKİNASI))	1		15			55.000,00	55.000,00 ₺
579	253-00893	AKÜ (48V 625 AH 5PZS125AH 627*827*627)	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
580	253-00894	KOMPRESÖR (INVERSYS 110 PLUS (10 BAR) V.)	1		15			350.000,00	350.000,00 ₺
581	253-00895	AKÜ DEŞARJ CİHAZI (GDC 12V. 80V-200A)	1		5			40.000,00	40.000,00 ₺
582	253-00896	EVAPORATÖR 8 AD. (PSE 50*41*8)	1		10			175.000,00	175.000,00 ₺
583	253-00897	TAŞIMA HELEZONU (U TİPİ 16MT-150)	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
584	253-00898	TAŞIMA HELEZONU (U TİPİ 14,5MT-200)	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
585	253-00899	KOVALI ELEVATÖR (150 10 MT)	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
586	253-01088	YAZICI (60 MİCRON),IP6 5,POSITIVE AIR PUMP,3M.(2 A	1		4			5.000,00	5.000,00 ₺
587	253-01089	PİŞMİŞ ÜRÜN BESLEME BUNKERİ	1		15			25.000,00	25.000,00 ₺
588	253-01090	25,5 TON AISI 304 MODEL SU DEPOSU	1		40			20.000,00	20.000,00 ₺
589	253-01091	UPS (TUNÇMATİK ULTRA X9)	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
590	253-01092	YAĞ TANKI 5M3	1		15			6.000,00	6.000,00 ₺
591	253-01093	STERİLİZASYON CİHAZI (AQUA10 UV CİH.)	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
592	253-01094	GENLEŞME TANKLI HİDROFOR 750 LT.	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
593	253-01095	SICAK SU POMPASI 7,5 KW	1		10			5.000,00	5.000,00 ₺
594	253-01096	SU ARITMA TESİSİ (YARDIMCI TESİS)	1		20			40.000,00	40.000,00 ₺
595	253-01097	FAN (70X40 DİKDÖRTGEN KANAL TİPİ)	1		15			2.000,00	2.000,00 ₺
596	253-01098	PAKET KURUTMA VE SUSUZLAŞTIRMA MAKİNESİ	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
597	253-01099	XRAY DEDEKTÖR (30414192)	1		10			775.000,00	775.000,00 ₺
598	253-01100	AKSİYAL FAN (ALÜMİNYUM PANJUR 760MM/TRİFAZE MOTOR)	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
599	253-01101	KASA DEVİRME MAKİNESİ	1		10			55.000,00	55.000,00 ₺
600	253-01102	BUHARLI STERİLİZATÖR (OTOKLAV MAKİNASI)	1		10			850.000,00	850.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
601	253-01103	KABUK AYIKLAMA VE SERVİS HATTI	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
602	253-01104	PASLANMAZ ÇELİK TÜRBİN DEBİMETRE (SU ÖLÇER)	1		10			1.750,00	1.750,00 ₺
603	253-01105	KODLAMA MAKİNESİ (VIDEOJET 8520 INCL)	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
604	253-01106	RD 316 DOLUM MAKİNASI OPSİYONEL EK PARÇA	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
605	253-01107	KODLAMA MAKİNESİ (VIDEOJET 8520 INCL)	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
606	253-01108	GÜÇ KAYNAĞI	1		10			22.500,00	22.500,00 ₺
607	253-01109	YAPIŞTIRMA MAKİNASI (MEC 60CM 5MM EĞİMLİ)	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
608	253-01110	BUHARLI STERİLİZATÖR (OTOKLAV MAKİNASI)	1		10			975.000,00	975.000,00 ₺
609	253-01111	KOLİ BANTLAMA MAKİNASI (SERİ NO:54812-13-14-15-24)	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
610	253-01112	BENMARİ TİPİ HAŞLAMA TANKI (450 L) DEVİRMELİ	1		15			105.000,00	105.000,00 ₺
611	253-01113	PALET BOX DEVİRİCİ (MODEL:SADECE DEVİREN)	1		10			150.000,00	150.000,00 ₺
612	253-01114	GENLEŞME TANKI (1.000 LT.)	1		15			4.500,00	4.500,00 ₺
613	253-01115	TRAFO (220-380-415/0,110-0-220-0,110 KURU TİP	1		10			2.250,00	2.250,00 ₺
614	253-01116	HAVALANDIRMA TESİSATI (MISIR ÇÖZME MAK.)	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
615	253-01117	BUHAR KAZANI	1		15			9.000,00	9.000,00 ₺
616	253-01118	FAN (140X140)	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
617	253-01119	DALGIÇ MOTOR 10 HP 6"	1		5			2.000,00	2.000,00 ₺
618	253-01120	HİDROFOR 2*10 HP (7,5 KW) PAKET	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
619	253-01121	VAKUM SENSÖRÜ 25 E 40 A-W1X	1		10			3.500,00	3.500,00 ₺
620	253-01122	MOTOPOMP 4 KW	1		10			2.750,00	2.750,00 ₺
621	253-01123	YAĞ DEPOLAMA TANKI 5 M3 SIVI	1		15			40.000,00	40.000,00 ₺
622	253-01124	ANA DAĞITIM PANOLARI	1		10			175.000,00	175.000,00 ₺
623	253-01125	BANT	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
624	253-01126	BASINÇLI HAVA KURUTUCUSU BAKIM KİTİ	1		5			1.750,00	1.750,00 ₺
625	253-01127	BENMARİ YÜKSELT PLATFORMU (500*150*75)	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
626	253-01128	BLANŞÖR MOTOR	1		10			3.500,00	3.500,00 ₺
627	253-01129	HAVALANDIRMA SİSTEMİ(BLANŞÖR ÜZERİ)	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
628	253-01130	BUHAR TESİSATI VE EKİPMANLARI	1		10			275.000,00	275.000,00 ₺
629	253-01131	CHİLLER HATTI	1		10			625.000,00	625.000,00 ₺
630	253-01132	STERİLİZER CHZ UVAQUA 40 UV CIH. AQUA 40, 10 M3/H	1		10			4.000,00	4.000,00 ₺
631	253-01133	SU SOĞUTMA KULESİ CTP-2C MODEL	1		10			11.000,00	11.000,00 ₺
632	253-01134	DİYAFRAMLI POMPA	1		15			6.500,00	6.500,00 ₺
633	253-01135	DOZAJ POMPASI	1		15			4.500,00	4.500,00 ₺
634	253-01136	DÖNER PAKET PAKETLEME TEPSİSİ KOMPLE KROM	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
635	253-01137	ELEKTRİKLİ ARABA	1		5			5.000,00	5.000,00 ₺
636	253-01138	EXPROOF ANLIK VE DEBİ GÖSTERGESİ 4-20 PULSE	1		5			2.500,00	2.500,00 ₺
637	253-01139	GARNİTÜR KARIŞTIRMA HATTI	1		10			135.000,00	135.000,00 ₺
638	253-01140	HASSAS TARTIM MAKİNESİ (CHECKWEIGHER 24003100)	1		5			225.000,00	225.000,00 ₺
639	253-01141	HATALI ÜRÜN TOPLA MAKİNESİ	1		10			2.000,00	2.000,00 ₺
640	253-01142	HİDROFOR SETİ	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
641	253-01143	HİDROLİK YÜK ASANSÖRÜ	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
642	253-01144	HİJYENİK PASLANMAZ ÇELİK SANTRİFÜJ POMPA	1		15			12.500,00	12.500,00 ₺
643	253-01145	KASA DEVİRME MAKİNESİ	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
644	253-01146	KAZAN YIKAMA EVYESİ (175*95*60)	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
645	253-01147	KEPENK	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
646	253-01148	KİNOA SÜZGEÇ 100*650*60	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
647	253-01149	KONSERVE ÜRETİM TESİSİ HAVALANDIRMA VE KLİMA SİS.	1		10			500.000,00	500.000,00 ₺
648	253-01150	KONVEYÖR BANT AYARLI BARİYER	1		10			1.000,00	1.000,00 ₺
649	253-01151	KURUTMA HATTI	1		10			155.000,00	155.000,00 ₺
650	253-01152	LEEPACK 2500 CC KASE	1		10			15.000,00	15.000,00 ₺
651	253-01153	MEKİK SİSTEM	1		10			375.000,00	375.000,00 ₺
652	253-01154	POMPA MIT MLP-36 LOBE	1		15			20.000,00	20.000,00 ₺
653	253-01155	OTOKLAV TESİSATI	1		10			625.000,00	625.000,00 ₺
654	253-01156	PATATES SOYMA HATTI	1		10			575.000,00	575.000,00 ₺
655	253-01157	CAM ELEKTRODU PH-METRE	1		10			2.500,00	2.500,00 ₺
656	253-01158	DOLUM ŞÜTÜ 40 MM PÜTÜR YÜZEYLİ	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
657	253-01159	PLAKALI EŞANJÖR S47-IG10-27/10-EPDM-TMTL86	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
658	253-01160	SABUN TURNİKELİ TABAN FIRÇALAMALI FOTOSELLİ EVYELİ	1		10			24.000,00	24.000,00 ₺
659	253-01161	KONTROL VANASI SAMSON PN ON/OFF	1		10			2.000,00	2.000,00 ₺
660	253-01162	SARSAK ELEK	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
661	253-01163	SEÇME BANDI	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
662	253-01164	KOLİ BANTLAMA MAK.SIAT S8/4 OTOMATİK	1		10			20.000,00	20.000,00 ₺
663	253-01165	SİNEK ÖLDÜRÜCÜ CİHAZ	1		10			3.500,00	3.500,00 ₺
664	253-01166	SWITCH HP JL385A 1920S-24G 24 PORT POE 370W	1		5			2.500,00	2.500,00 ₺
665	253-01167	ÜRÜN TAŞIYICI KOVALI BANT	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
666	253-01168	YAĞ TANKI	1		15			135.000,00	135.000,00 ₺
667	253-01169	SOĞUK HAVA ODASI VE TAVAN PANELİ	1		10			425.000,00	425.000,00 ₺
668	253-01170	SANTRİFÜJ 0Z10.00NF.0200.000.000	1		5			4.000,00	4.000,00 ₺
669	253-01260	SİLO YAPIMI	1		15			2.750.000,00	2.750.000,00 ₺
670	253-01261	ATIK VE ELEK ALTI SİLOSU	1		15			450.000,00	450.000,00 ₺
671	253-01262	BANT KONVEYÖR 14 MT LİK	1		10			90.000,00	90.000,00 ₺
672	253-01263	BANT KONVEYÖR 16 MT LİK	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
673	253-01264	BANT KONVEYÖR 24 MT LİK	1		10			150.000,00	150.000,00 ₺
674	253-01265	BANT KONVEYÖR 27 MT LİK	1		10			80.000,00	80.000,00 ₺
675	253-01266	BANT KONVEYÖR 28 MT LİK	1		10			80.000,00	80.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
676	253-01267	BANT KONVEYÖR 30 MT LİK	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
677	253-01268	DESTEK KULELİ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
678	253-01269	DİSTRİBÜTÖR	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
679	253-01270	ELAVATÖR 27 MT LİK	1		10			70.000,00	70.000,00 ₺
680	253-01271	ELAVATÖR 31 MT LİK	1		10			150.000,00	150.000,00 ₺
681	253-01272	ELAVATÖR 47 MT LİK	1		10			175.000,00	175.000,00 ₺
682	253-01273	ELAVATÖR KULESİ	1		10			195.000,00	195.000,00 ₺
683	253-01274	KAMYON YÜKLEME SİLOSU PLATFORMU	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
684	253-01275	YÜRÜME SERVİS YOLU	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
685	253-01276	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 11 MT LİK	1		10			50.000,00	50.000,00 ₺
686	253-01277	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 14 MT LİK	1		10			36.000,00	36.000,00 ₺
687	253-01278	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 22 MT LİK	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
688	253-01279	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 23 MT LİK	1		10			295.000,00	295.000,00 ₺
689	253-01280	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 27 MT LİK	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
690	253-01281	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 37 MT LİK	1		10			175.000,00	175.000,00 ₺
691	253-01282	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 40 MT LİK	1		10			200.000,00	200.000,00 ₺
692	253-01283	TAHIL MERDİVENİ SİSTEMİ	1		15			275.000,00	275.000,00 ₺
693	253-01284	UNIVERSAL TEMİZLEME MAKİNESİ	1		8			320.000,00	320.000,00 ₺
694	253-01285	TİCARİ TAHIL DEPOLAMA SİSTEMİ	1		15			1.450.000,00	1.450.000,00 ₺
695	253-01286	KONİK TABANLI ÇELİK TAHIL SİLOSU 261M3 (2 ADET)	1		15			565.000,00	565.000,00 ₺
696	253-01287	ATIK SİLOSU (2 ADET)	1		15			425.000,00	425.000,00 ₺
697	253-01288	MERCİMEK SİLOSU 55M3 (12 ADET)	1		15			1.200.000,00	1.200.000,00 ₺
698	253-01289	BANT KONVEYÖR 20T/H 12 MT LİK (3 ADET)	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
699	253-01290	TEMİZLEME ELEĞİ-SÜPERTEMİZLEYİCİ DELTA108 (1 ADET)	1		15			250.000,00	250.000,00 ₺
700	253-01291	TAHIL İŞLEYİCİ-GRAVITE TABLALI AYIRICI GA310(1 AD)	1		15			300.000,00	300.000,00 ₺
701	253-01292	TAHIL İŞLEYİCİ-TAŞ AYIRICI TS 360S (1 ADET)	1		15			100.000,00	100.000,00 ₺
702	253-01293	TEMİZLEME ELEĞİ-SINIFLANDIRICI DELTA128 (2 ADET)	1		15			350.000,00	350.000,00 ₺
703	253-01294	ELEVATÖR 11 t/h 22 MT LİK BOYALI (12 ADET)	1		10			325.000,00	325.000,00 ₺
704	253-01295	ELEVATÖR 11 t/h 12 MT LİK BOYALI (6 ADET)	1		10			125.000,00	125.000,00 ₺
705	253-01296	ELEVATÖR 11 t/h 19 MT LİK BOYALI (2 ADET)	1		10			60.000,00	60.000,00 ₺
706	253-01297	ELEVATÖR 11 t/h 10 MT LİK BOYALI (2 ADET)	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
707	253-01298	ELEVATÖR 11 t/h 10 MT LİK BOYALI (2 ADET)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
708	253-01299	ELEVATÖR 11 t/h 16 MT LİK BOYALI (1 ADET)	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
709	253-01300	TEMİZLEME ELEĞİ-ÖN TEMİZLEYİCİ DELTA143.1 (1 ADET)	1	DELTA	15			145.000,00	145.000,00 ₺
710	253-01301	TEMİZLEME ELEĞİ-SINIFLANDIRICI DELTA128 (1 ADET)	1	DELTA	15			230.000,00	230.000,00 ₺
711	253-01302	TAHIL İŞLEYİCİ-TAŞ AYIRICI TS 360S (1 ADET)	1		15			135.000,00	135.000,00 ₺
712	253-01303	SORTEX OTOMATİK RENK SINIFLANDIRICI-BÜHLER Z+4V(2)	1	BÜHLER	15			750.000,00	750.000,00 ₺
713	253-01304	TAMBUR ELEK ADC1304 (1 ADET)	1		15			215.000,00	215.000,00 ₺
714	253-01305	ZİNCİRLİ KONVEYÖR 150 T/H 9,5 M (1 ADET)	1		15			30.000,00	30.000,00 ₺
715	253-01306	YÜRÜME ve SERVİS YOLU 12 M (GALVANİZLİ) (1 ADET)	1		15			10.000,00	10.000,00 ₺
716	253-01307	YÜRÜME ve SERVİS YOLU 15 M (GALVANİZLİ) (1 ADET)	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
717	253-01308	TÜP HELEZON Q200 MM 3 M (3 ADET)	1		15			16.000,00	16.000,00 ₺
718	253-01309	TÜP HELEZON Q250 MM 4,5 M (2 ADET)	1		15			15.000,00	15.000,00 ₺
719	253-01310	BANT KONVEYÖR 200T/H 6,35 M (1 ADET)	1		10			42.500,00	42.500,00 ₺
720	253-01311	BANT KONVEYÖR 200T/H 7,35 M (1 ADET)	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
721	253-01312	KAFES YÜRÜME SERVİS YOLU 6 M (GALVENİZLİ) (1 ADET)	1		15			11.000,00	11.000,00 ₺
722	253-01313	ELEVATÖR 16 t/h 17 MT (6 ADET)	1		10			225.000,00	225.000,00 ₺
723	253-01314	LİNDE E25L-1 AKÜLÜ FORKLİFT ve EKİPMANLRI	1	LİNDE	4			275.000,00	275.000,00 ₺
724	253-01315	SORTEX OTOM. RENK SINIFLANDIRICI-BÜHLER B5C (4 AD)	1	BÜHLER	15			2.000.000,00	2.000.000,00 ₺
725	253-01316	SÜREKLİ AKIŞ KURUTUCUSU AMG-34 (4 ADET)	1		15			1.000.000,00	1.000.000,00 ₺
726	253-01317	DÜZ VE KONİK TABANLI ÇELİK SİLO VE AKSESUARLARI	1		15			950.000,00	950.000,00 ₺
727	253-01318	LEEPACK VAKUMLAMA VE PAKETLEME MAKİNASI 3 SET	1	LEEPACK	15			3.300.000,00	3.300.000,00 ₺
728	253-01319	STERI-ACE BUHAR STERİLAZSYON VE PİŞİRME MAK. 4 SET	1	STERI-ACE	10			2.600.000,00	2.600.000,00 ₺
729	253-01320	BÜHLER YJT W7 SORTEX OPTİK AYIKLAMA MAKİNASI	1	BÜHLER	15			750.000,00	750.000,00 ₺
730	253-01406	LİNDE FORKLİFT	1		4			225.000,00	225.000,00 ₺
731	253-01407	LİNDE FORKLİFT	1		4			225.000,00	225.000,00 ₺
732	253-01408	ELEVATÖR	1		10			7.500,00	7.500,00 ₺
733	253-01409	PLATFORM	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
734	253-01410	KUMANDA PANELİ	1		10			25.000,00	25.000,00 ₺
735	253-01411	LİNDE FORKLİFT MODEL: E25L	1	LİNDE	4			275.000,00	275.000,00 ₺
736	253-01412	ELEKTRONİK RENK AYIRICI "PIXEL NEXT 5B"	3	PIXEL	15			150.000,00	450.000,00 ₺
737	253-10001	ÇAVUŞ PROFİLLİ BANTLI KONVEYÖR	1		10			3.500,00	3.500,00 ₺
738	253-10007	PİRİNÇ PATLAĞI MAKİNASI	2		10			115.000,00	230.000,00 ₺
739	253-10008	48V 750 AH 6PZS 125AH 738*830*627 AKÜ	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
740	253-10009	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
741	253-10010	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
742	253-10011	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
743	253-10012	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
744	253-10013	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
745	253-10014	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
746	253-10015	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
747	253-10016	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
748	253-10017	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
749	253-10018	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
750	253-10019	SİLİNDİR BEDELİ	1		50			12.500,00	12.500,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
751	253-10020	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
752	253-10021	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
753	253-10022	KLİŞE BEDELİ	1		2			7.500,00	7.500,00 ₺
754	253-10023	KLİŞE BEDELİ	1		2			10.000,00	10.000,00 ₺
755	253-10024	KLİŞE BEDELİ	1		2			2.500,00	2.500,00 ₺
756	253-10025	KLİŞE BEDELİ	1		2			2.500,00	2.500,00 ₺
757	253-10027	KLİŞE BEDELİ	1		2			10.000,00	10.000,00 ₺
758	253-10030	KLİŞE BEDELİ	1		2			25.000,00	25.000,00 ₺
759	253-10031	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
760	253-10032	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
761	253-10033	HAZIR YEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
762	253-10034	HAZIR YEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
763	253-10035	HAZIR YEMEK SİLİNİDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
764	253-10036	HAZIR YEMEK SİLİNİDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
765	253-10037	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
766	253-10038	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
767	253-10039	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
768	253-10040	HAZIR YEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
769	253-10041	HAZIR YEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
770	253-10042	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
771	253-10043	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
772	253-10044	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
773	253-10045	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
774	253-10046	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
775	253-10047	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
776	253-10048	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
777	253-10049	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
778	253-10050	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
779	253-10051	30 KG TERAZİ	1		5			1.000,00	1.000,00 ₺
780	253-10052	40 LIK TAŞIMA BANDI 6 MT	1		10			12.500,00	12.500,00 ₺
781	253-10053	AKÜ - 80 V 500AH 1020*700*635	1		5			30.000,00	30.000,00 ₺
782	253-10054	AKÜLÜ MAKASLI ÇALIŞMA PLATFORMU (MANLİFT)	1		5			150.000,00	150.000,00 ₺
783	253-10056	MESAFE SENSÖRÜ	1		10			6.500,00	6.500,00 ₺
784	253-10057	MOTOR - YILMAZ 2,2 KW	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
785	253-10058	MOTOR- YILMAZ 1,1 KW	1		10			1.500,00	1.500,00 ₺
786	253-10059	MOTOR-YILMAZ 0,37 KW	1		10			1.000,00	1.000,00 ₺
787	253-10060	MOTOR - YILMAZ 0,75 KW	1		10			1.250,00	1.250,00 ₺
788	253-10061	OTOKLAV PROP	1		10			30.000,00	30.000,00 ₺
789	253-10062	REDÜKTÖR	1		10			2.000,00	2.000,00 ₺
790	253-10063	SULU HAVALI PARLATMA MAKİNASI	1		10			90.000,00	90.000,00 ₺
791	253-10064	TRANSFORMATÖR 1.600 KVA 33 / 0,4 KV	1		10			115.000,00	115.000,00 ₺
792	253-10065	KLİŞE BEDELİ JOKER ÇUVAL	1		2			6.000,00	6.000,00 ₺
793	253-10066	KLİŞE BEDELİ HAR HACARMEL 1 KG	1		2			7.500,00	7.500,00 ₺
794	253-10067	KLİŞE BEDELİ	1		2			6.000,00	6.000,00 ₺
795	253-10068	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
796	253-10069	HAZIRYEMEK SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
797	253-10070	KLİŞE BEDELİ	1		2			4.000,00	4.000,00 ₺
798	253-10071	YEMEK HANE YANGIN SÖNDÜRME CİHAZI	1		15			5.000,00	5.000,00 ₺
799	253-10072	SİLİNDİR BEDELİ	8		2			20.000,00	160.000,00 ₺
800	253-10073	AKÜLÜ İSTİFLEYİCİ	1		5			70.000,00	70.000,00 ₺
801	253-10088	KLİŞE BEDELİ	1		2			7.500,00	7.500,00 ₺
802	253-10089	KLİŞE BEDELİ İNDİRA	1		2			10.000,00	10.000,00 ₺
803	253-10090	Dräger X-am pump	1		5			6.000,00	6.000,00 ₺
804	253-10091	KLİŞE BEDELİ	1		2			1.500,00	1.500,00 ₺
805	253-10092	RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI - FARMPOİNT	1		5			3.000,00	3.000,00 ₺
806	253-10093	ENDÜSTRİYEL MUTFAK DAVLUMBAZ	1		10			3.000,00	3.000,00 ₺
807	253-10095	KLİŞE BEDELİ	1		2			8.500,00	8.500,00 ₺
808	253-10096	PH METRE	1		10			4.500,00	4.500,00 ₺
809	253-10097	KLİŞE BEDELİ	1		2			8.500,00	8.500,00 ₺
810	253-10098	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
811	253-10099	SİLİNDİR BEDELİ	1		2			17.500,00	17.500,00 ₺
812	253-10102	CORNER KASA PANİK KOLLU YANGIN ÇIKIŞ KAPISI	1	CORNER	15			18.500,00	18.500,00 ₺
813	253-10105	PROFESYONEL TİP ELEKTRİKLİ KONSERVE AÇACAĞİ	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
814	253-10107	KLİŞE BEDELİ	1		2			12.500,00	12.500,00 ₺
815	253-10110	KLİŞE BEDELİ	1		2			11.000,00	11.000,00 ₺
816	253-10111	MÜSTAKİL PLC KONTROLLÜ RANDIMAN KANTARI	1		15			155.000,00	155.000,00 ₺
817	253-10112	KLİŞE BEDELİ	1		2			3.500,00	3.500,00 ₺
818	253-10118	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
819	253-10119	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
820	253-10120	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
821	253-10121	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			18.000,00	18.000,00 ₺
822	253-10122	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			18.000,00	18.000,00 ₺
823	253-10123	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			13.500,00	13.500,00 ₺
824	253-10124	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			18.000,00	18.000,00 ₺
825	253-10125	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			17.000,00	17.000,00 ₺

Sıra No	Sabit Kıymet No	Cinsi	Adet	Marka/ Tip	Ömür	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
826	253-10126	AKÜ - 24 V 375 AH 281*621*627 TRANSPALET AKÜSÜ	1		5			22.500,00	22.500,00 ₺
827	253-10127	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
828	253-10128	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			19.000,00	19.000,00 ₺
829	253-10130	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			22.500,00	22.500,00 ₺
830	253-10131	ZEBRA ZT411 BARKOD PRINTER (203dpi) ve KABLOSU	1		4			9.500,00	9.500,00 ₺
831	253-10132	ZEBRA ZT410 YAZICI KAFA	1		4			4.000,00	4.000,00 ₺
832	253-10134	SİLİNDİR BEDELİ - HAZIRYEMEK	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
833	253-10135	AKÜ-80V 625AH 5PZS 125AH	1		5			65.000,00	65.000,00 ₺
834	253-10138	YILMAZ EN063.00 B08 İ:51 REDÜKTÖR	1		10			1.400,00	1.400,00 ₺
835	253-10139	AKÜ-80V 625AH 5PZS 125AH	1		5			65.000,00	65.000,00 ₺
836	253-10142	AKÜ- 48V 500AH	1		5			35.000,00	35.000,00 ₺
837	253-10144	HİDROFOR TANKI NEMA 500 LT DİKEY 16 BAR	1		10			8.000,00	8.000,00 ₺
838	253-10145	OTOKLAV PROP - YÜKSEK SICAKLIK ÖLÇME CİHAZI	1		10			65.000,00	65.000,00 ₺
839	253-10146	Markem Smartdate İçin 5A/X40 Yazıcı Kafa 53mm	1		4			17.500,00	17.500,00 ₺
840	253-10147	Markem Smartdate İçin 5A/X40 Yazıcı Kafa 53mm	1		4			17.500,00	17.500,00 ₺
841	253-10148	HAZIR YEMEK - SİLİNDİR BEDELİ	1		2			15.000,00	15.000,00 ₺
842	253-10149	HT6CY-020-1R01 HOF-PALETLI POMPA HOF	1		10			10.000,00	10.000,00 ₺
843	253-10150	AKÜ- 24V 375AH 281*621*627	1		5			18.500,00	18.500,00 ₺
844	253-10151	HELEZON TAKIMI	1		15			45.000,00	45.000,00 ₺
845	253-10152	POMPA - DRENAJ ULUSU V550 230 V	1		10			1.000,00	1.000,00 ₺
846	253-10153	HAZIRYEMEK - SİLİNDİR BEDELİ	1		2			19.950,00	19.950,00 ₺
847	253-10154	HAZIR YEMEK - SİLİNDİR BEDELİ	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
848	253-10155	HAZIR YEMEK - SİLİNDİR BEDELİ	1		2			20.000,00	20.000,00 ₺
849	255-00582	TASKI SWİNGO 4000 TEMİZLİK ARACI	1		8			30.000,00	30.000,00 ₺
850	255-00786	KOMPLE RAF SİSTEMİ (L4 DEPO)	1		10			525.000,00	525.000,00 ₺
851	255-00796	RAF SİSTEMİ(PAKETLEME BÖLÜMÜ)	1		10			275.000,00	275.000,00 ₺
852	255-00806	KOMPLE RAF VE MEKİK SİSTEMİ (PAKET.BÖL.)	1		10			325.000,00	325.000,00 ₺
853	255-00853	YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ (SPRİNKLER VE DOLAP HATTI)	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
854	255-00864	YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ (SPRİNKLER VE DOLAP HATTI)	1		15			125.000,00	125.000,00 ₺
855	255-00866	XRAY INSPECTION(TECHIK)	2		10			475.000,00	950.000,00 ₺
856	255-00963	BİGBAG SEPETİ -Metal konstrüksiyon özel üretim olup, adet başına 280kg ağırlıktadır. -Depolama, taşıma gibi farklı şekilde kullanılanilecek yapıdadır. -Gıda üretim tesislerinde tercih sebebidir. -Demir fiyatlarının 11,55 TL/kg olması, işçilik maliyetleri ve galvanizli olması değerleme de dikkate alınmıştır.	5200		10			2.625,00	13.650.000,00 ₺
857	255-00985	KOMPLE RAF SİSTEMİ (L-5)	1		10			325.000,00	325.000,00 ₺
858	255-00987	BİGBAG SEPETİ -Metal konstrüksiyon özel üretim olup, adet başına 280kg ağırlıktadır. -Depolama, taşıma gibi farklı şekilde kullanılanilecek yapıdadır. -Gıda üretim tesislerinde tercih sebebidir. -Demir fiyatlarının 11,55 TL/kg olması, işçilik maliyetleri ve galvanizli olması değerleme de dikkate alınmıştır.	4579		10			2.600,00	11.905.400,00 ₺
859	255-01094	RENK ÖLÇÜM CİHAZI	1		5			160.000,00	160.000,00 ₺
860	255-01096	OTOKLAV	1		10			37.500,00	37.500,00 ₺
861	255-01113	İNKÜBATÖR 720 LT	1		10			47.500,00	47.500,00 ₺
862	255-01118	AMBALAJ DANAYIKLILIK ÖLÇME VE TEST ETME MAKİNESİ	1		7			225.000,00	225.000,00 ₺
863	255-01124	RAF SİSTEMİ MEKİK	1		10			425.000,00	425.000,00 ₺
864	255-01126	ÇORBA MİKSER TANKI 1.000 LT.	1		15			85.000,00	85.000,00 ₺
865	255-01142	RAF SİSTEMİ L-4 DEPO	1		10			750.000,00	750.000,00 ₺
866	255-01146	REFRAKTOMETRE (RX-5000İ)	1		5			72.500,00	72.500,00 ₺
867	255-10008	KROM KÖPÜK TANKI	5		5			10.000,00	50.000,00 ₺
868	255-10155	BİGBAG SEPETİ -Metal konstrüksiyon özel üretim olup, adet başına 280kg ağırlıktadır. -Depolama, taşıma gibi farklı şekilde kullanılanilecek yapıdadır. -Gıda üretim tesislerinde tercih sebebidir. -Demir fiyatlarının 11,55 TL/kg olması, işçilik maliyetleri ve galvanizli olması değerleme de dikkate alınmıştır.	6100		10			2.600,00	15.860.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER									159.000.000,00 ₺

5–1. Sonuç Açıklamaları;

Ekspertize konu makine-teçhizatların ikinci el piyasasında satışı gibi durumlar söz konusu olmadığından, muhasebe kayıtları ve kapasite üzerinden değerleme tespitleri yapılmıştır.

5-2.Değerleme Prosesi

Değer tespitinde, yapılan piyasa araştırmalarına istinaden elde edilen veriler ve maliyet metodu karşılaştırılması yapılmış, fiziki incelemelerde ve yapılan araştırmalarda elde edilen bulgularda dikkate alınmak suretiyle piyasa değeri tespit edilmiştir.

5-3 Makinelerin Kimlik Bilgileri ve Değerleme Takdiri

Raporda mevcut durumu belirtilen ve değerlemede dikkate alınan, teknik özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, faal haldeki mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömürleri göz önünde bulundurularak değerlemesi yapılan makineler için toplam;

- **159.000.000.-TL (YÜZELLİDOKUZMİLYON TÜRKLİRASI)**

olarak **Adil Değer** takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

NOT: Şirket'in 255 hesap kodu altında takip ettiği demirbaşları yeniden değerleme amacıyla incelenmiş ve gündelik operasyonlar için kullanıldığı gözüken demirbaşların Şirket mizanında bulunan net defter değerlerinin, hali hazırda adil rayiç değerlerinde olduğu ve ek bir değerleme yapmanın mevcut değerlerinde olumlu ya da olumsuz fark yaratmayacağı tespit edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI	DENETMEN	ONAY
Gökay DAĞLI Makine Mühendisi SPK Lisans No: 406096 MMO No: 77343 Sektör Tecrübesi; 5 yıl	Olcay USTA Makine Mühendisi SPK Lisans No: 407179 MMO No: 94295 Sektör Tecrübesi; 7 yıl	Murat AKTAŞ İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405464 Sektör Tecrübesi; 8 yıl

EKLER

- Tesise ait görseller
- Kapasite Raporu
- Mersis ve Tares Sistem Ekran Görüntüleri

TESİSE AİT GÖRSELLER



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



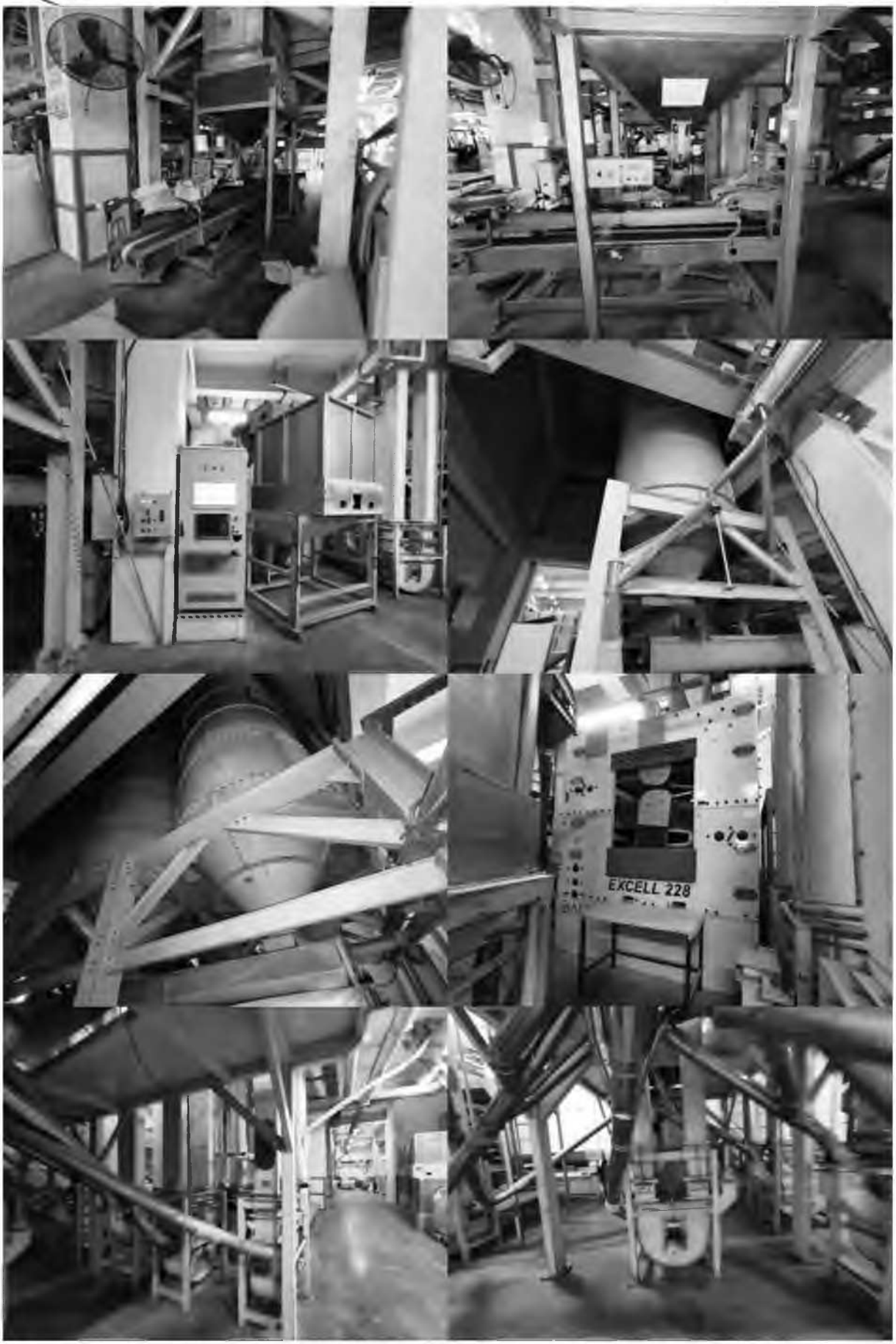
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



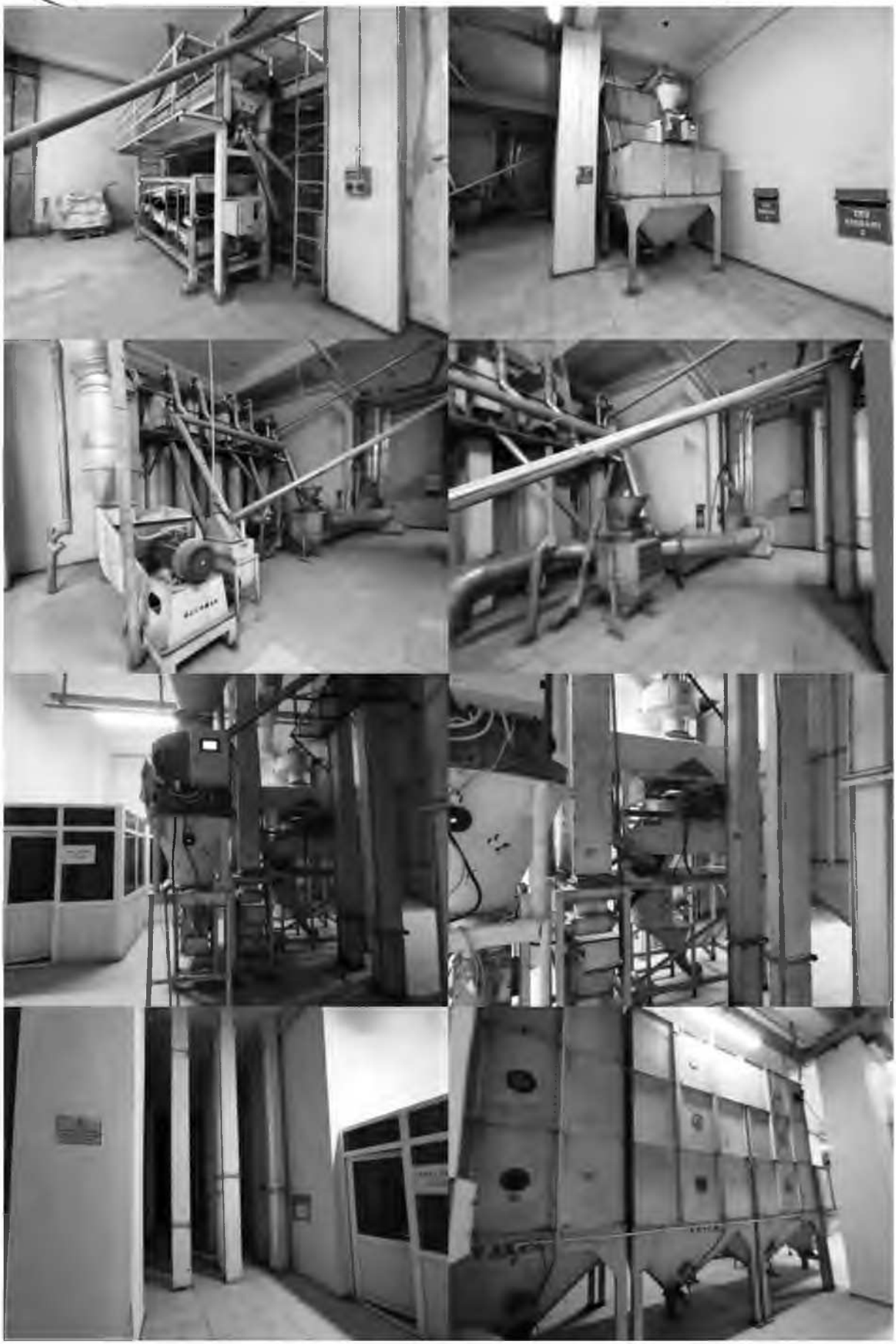
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



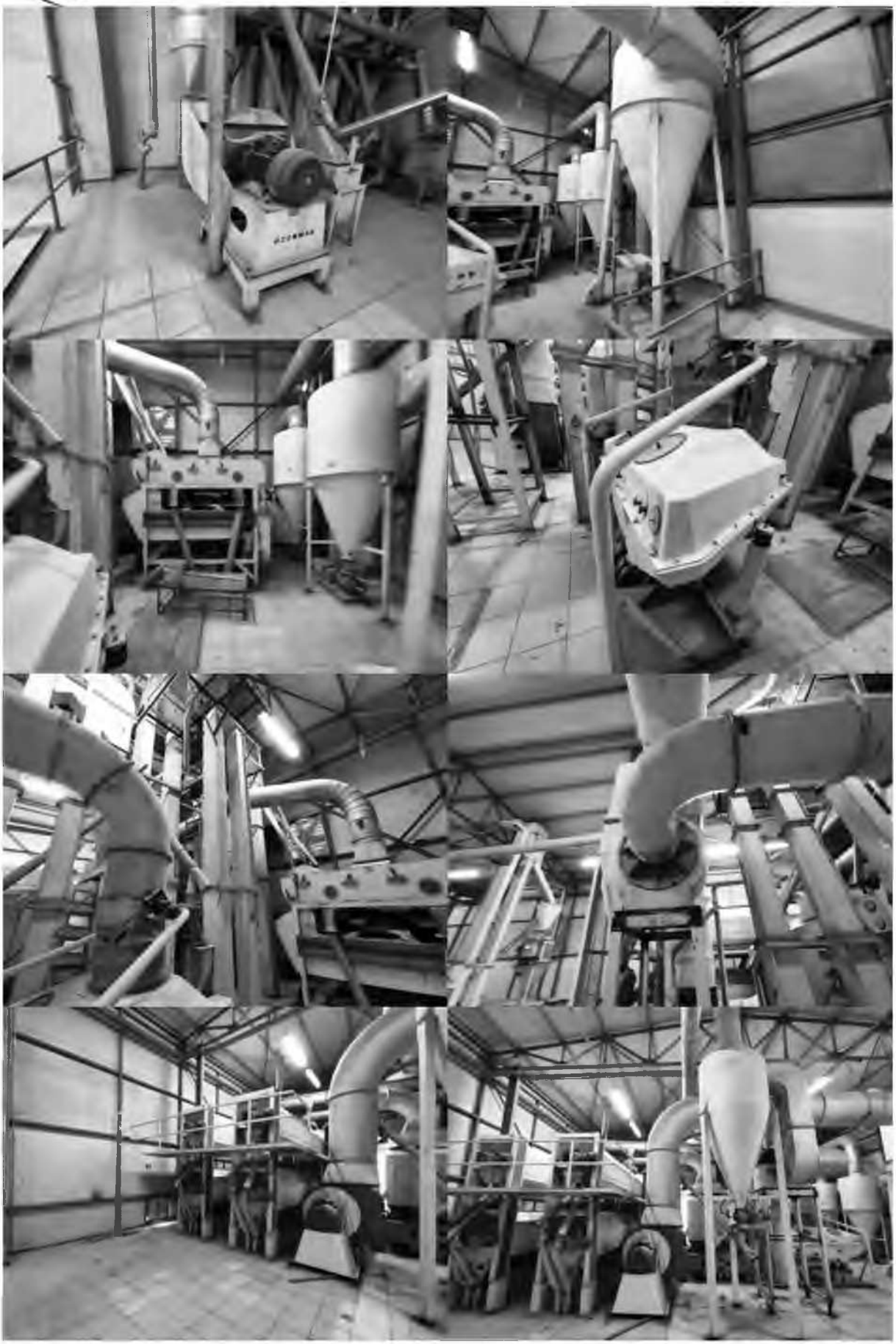
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



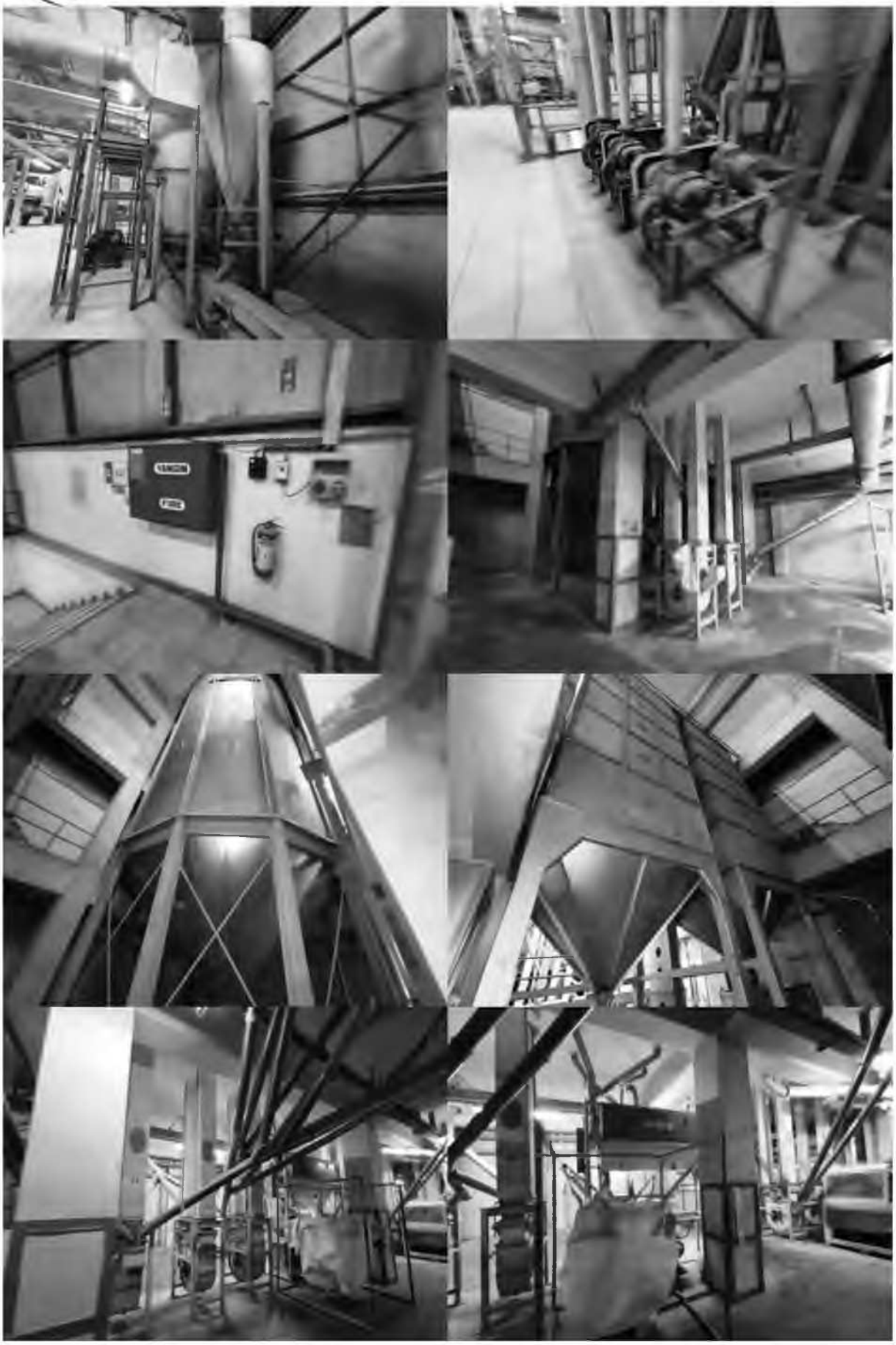
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

KAPASİTE RAPORU

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ

KAPASİTE RAPORU

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu 20.10.2022

Rapor Tarihi :20.10.2020
Rapor No :393

Firma Ünvanı	:YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ	Sanayi Sicil No :
Tescilli Markaları	:YAYLA / ALAÇİFTÇİ / İRİDANEM / YUNUS	Oda Sicil No :37099
Vergi Dairesi/No	:Kahramankazan V.D. 3200039053	Ticaret Sicil No :34757
İşyeri SGK No	:2106101011084053033 12 2106101011095218033 12 2521090101110833403312 2521001011181649033 12 4412001011177974033 12	Faaliyet Kodu (NACE) :46.21.02
MERSİS No	:	

Üretimin Yapıldığı Yer	Adres :Yalınayak Mah. 102099 Sok. NO:1 TOROSLAR / MERSİN	
	İşyeri Tel (Kodlu): 324-2216276	Faks : 324-2216278
	e-posta : barisyilmaz@yaylabakliyat.com.tr	Web : www.yaylabakliyat.com.tr
Merkez	Adres Saray Mah. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı NO:327 KAHRAMANKAZAN / ANKARA	
	Büro Tel (Kodlu): 312-8154950	Faks : 312-8154790
Üretim Konuları	:KABUKLU MERCİMEK, İÇ MERCİMEK, ÇELTİK, KARGO PİRİNÇ ,PİRİNÇ, ELENMİŞ PAKETLENMİŞ BAKLİYAT VE HUBUBAT, PAKETLENMİŞ MUHTELİF KURU GIDA VE MUHTELİF KURUTULMUŞ SEBZELİ BULGUR, MUHTELİF HAZIR KONSERVE YEMEK	

Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri	27.616.070	Mühendis :	28
Arazi (m2)	44.005	Tescilli Sermayesi	300.000.000	Teknisyen :	7
Toplam Kapalı Saha (m2)	31.000			Usta :	12
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi :	305
				İdari Pers. :	67
				Toplam :	419

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 09.01.2012

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arge Birimi, ISO22000 Belgesi, Diğer Belgeler :Helal Gıda Sertifikası, ISO 14001, ISO 22000, ISO 9001, OHSAS 18001

Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 20.10.2020 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER
Fevzi ORAK Sanayi ve Ticaret Müdürü	Hatice İnci BÜYÜK Gıda Mühendisi	ÖZLEM GÖK Gıda Mühendisi

21 -10- 2020

AŞLI GİBİDİR

T.C. Mersin Ticaret ve Sanayi Odası

T.C. Ankara Ticaret ve Sanayi Odası

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 , Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Yalınayak Mah. 102099 Sok. NO:3 TOROSLAR / MERSİN

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.93.13	4	Çeltik Kabuk Soyucu (>90 Cm)	0	Y	42.0
25.29.11	21	Çelik Silo	0	Y	1050.0
28.93.13	7	Mercimek Kabuk Soyucu (>90 Cm)	0	Y	56.0
28.93.13	15	Yatay Kırıcı Değirmen	0	Y	90.0
28.93.20	2	Tambur Elek	0	Y	3.0
28.93.20	9	Yaprak Fırıncı Ayırma Eleği	0	Y	18.0
28.93.13	2	Parlatıcı ve Ekipmanları	0	Y	12.0
28.93.20	25	Triyör	0	Y	90.0
27.52.13	6	Hava Kilidi	0	Y	1.5
27.52.13	2	Radyal Fan	0	Y	6.0
28.93.13	2	Havalı Parlatma Makinesi	0	Y	11.0
28.93.20	15	Metal Dedektörü	0	Y	6.0
28.93.13	4	Çeltik Parlatma Makinesi	0	Y	20.0
28.93.20	2	Çöp Süsörü	0	Y	6.0
28.93.20	6	Hafif Taşı Ayırma Makinesi	0	Y	30.0
28.93.20	7	Taş Ayırma Makinesi	0	Y	34.0
27.52.13	4	Hava Kanalı	0	Y	0.0
28.22.18	43	Konveyör	0	Y	48.0
28.22.18	55	Elevatör	0	Y	95.0
28.93.20	15	Pedi	0	Y	45.0
27.52.13	5	Aspiratör	0	Y	20.0
25.92.11	9	Taşıma Bandı	0	Y	16.0
27.52.13	11	Siklon	0	Y	0.0
28.93.20	5	Eleme Makinesi Kapalı Sistem Büyük Boy	0	Y	48.0
28.93.20	4	Büyük Boy Elek	0	Y	48.0
28.29.21	22	Paketleme Makinesi	0	Y	66.0
28.29.21	9	Yarı Otomatik Çuvallama Ünitesi	0	Y	27.0
28.29.21	6	Streçleme Makinesi	0	Y	8.0
28.93.20	8	Pinster Pirinç Eleği	0	Y	24.0
28.93.20	8	Yağlama Ünitesi	0	Y	24.0
28.93.20	16	Sortex Renk Ayırma Makinesi	0	I	48.0
28.93.20	11	Jet Filtre	0	Y	55.0
28.93.20	11	Hiplezon	0	Y	22.0
28.93.20	6	Blower	0	Y	18.0
25.29.11	20	Bunker	0	Y	0.0
28.29.21	2	Konserve Hattı Çoklu Dolum ve Paketleme Makinesi	0	Y	7.0
28.93.17	3	Otoklav (4 Lü)	0	Y	10.0
28.25.13	2	Soğuk Hava Deposu (Toplam 40 M2)	0	Y	8.0
28.22.18	3	Seçme Bandı	0	Y	6.0
28.22.15	25	Forklift	0	Y	0.0
28.22.16	5	Elektrikli Transpalet	0	Y	0.0
		Toplam :	**0**		**2124.5 = 2846.83 BG**

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039063
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.61.12.30.00	PİRİNÇ	24.000.000	kilogram
10.61.40.30.00	KEPEK (pirinçten gelen)	4.800.000	kilogram
10.61.12.50.00	KIRIK PİRİNÇ	7.200.000	kilogram
10.61.40.30.00	KAVUZ	9.600.000	kilogram
10.61.40.30.00	YEMLİK DİĞER TANELER	2.400.000	kilogram
10.61.33.35.00	IÇ MERCİMEK	67.200.000	kilogram
10.61.40.90.00	KEPEK (mercimekten gelen)	16.800.000	kilogram
82.92.10.00.01	ELENMİŞ PAKETLENMİŞ BAKLİYAT ve HUBUBAT	192.000.000	kilogram
82.92.10.00.01	PAKETLENMİŞ SÜT TOZU	12.000.000	kilogram
82.92.10.00.01	PAKETLENMİŞ ŞEKER	36.000.000	kilogram
82.92.10.00.01	PAKETLENMİŞ GIDA TAKVİYESİ	7.200.000	kilogram
82.92.10.00.01	MUHTELİF KURUTULMUŞ SEBZELİ BULGUR	6.220.800	kilogram
10.85.19.00.99	CHİALI BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	KİNOALI DOMATESLİ BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	GRECKALI BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	TEL ŞEHRİYELİ BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	YEŞİL MERCİMEKLİ BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	NOHUTLU BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	FİRİKLİ BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	MANTARLI BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	SİYEZLİ BULGUR PİLAVI	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	KREMALI MANTAR ÇORBASI	777.600	kilogram
10.85.19.00.99	EZOGELİN ÇORBA	777.600	kilogram
10.85.19.00.99	KİNOALI MERCİMEK ÇORBA	777.600	kilogram
10.85.19.00.99	DOMATES ÇORBASI	777.600	kilogram
10.85.19.00.99	YAYLA ÇORBASI	777.600	kilogram
10.85.19.00.99	HAŞLANMIŞ NOHUT	907.200	kilogram
10.85.19.00.99	HAŞLANMIŞ FASULYE	907.200	kilogram
10.85.19.00.99	HAŞLANMIŞ KIRMIZI FASULYE	907.200	kilogram
10.85.19.00.99	HAŞLANMIŞ BEZELYE	907.200	kilogram
10.85.19.00.99	HAŞLANMIŞ MISIR	907.200	kilogram
10.85.19.00.99	GARNİTÜR	777.600	kilogram
10.85.19.00.99	FASULYE PİLAKİ	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	BARBUNYA PİLAKİ	648.000	kilogram
10.85.19.00.99	MEKSİKA SOSLU PİLAKİ	1.296.000	kilogram
10.85.19.00.99	SALAMURA KAPARİ	1.166.400	kilogram
10.85.19.00.99	KREMALI MANTARLI MAKARNA	129.600	kilogram
10.85.19.00.99	ARABİATA SOSLU MAKARNA	129.600	kilogram
10.85.19.00.99	NAPOLİTAN SOSLU MAKARNA	129.600	kilogram
10.85.19.00.99	PEYNİRLİ MAKARNA	129.600	kilogram
10.85.19.00.99	SADE MAKARNA	129.600	kilogram

21-10-2020
T.C.
AŞLI GİBİDİR

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34660 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/18

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

İşbu kapasite raporu; firmanın müracaatı üzerine hazırlanmıştır.
Tesiste Muhtelif Bakliyat Hububat Eleme, Çeltik veya Kargo Pirinç işleme. Kabuklu Mercimek kırma ve Paketleme, Muhtelif Kurutulmuş Sebzeli Bulgur ve Hazır Konserve Yemek imalatı yapılmaktadır.

ÇELTİK VEYA KARGO PİRİNÇ İŞLEME :
Tesiste bulunan 4 Adet Kabuk Soyucu ile saatte ortalama 20 ton çeltik veya kargo pirinç işlenmektedir. Buna göre:
20 x 8 x 300 = 48000 Ton/Yıl Çeltik veya kargo pirinç işleme kapasitesi

Çeltikten %50 Pirinç, %15 Kırık Pirinç, % 20 Kavuz, %10 Kepek, , %5 de Yemlik Diğer Taneler elde edilir.
48000 x 0,50 = 24000 Ton/yıl Pirinç
48000 x 0,15 = 7200 Ton/yıl Kırık Pirinç
48000 x 0,20 = 9600 Ton/yıl Kavuz
48000 x 0,10 = 4800 Ton/yıl Kepek
48000 x 0,05 = 2400 Ton/yıl Yemlik Diğer Taneler

Elde edilen ürünler 50 Kg PP Çuvallara konulmaktadır.
48000 x 1000 / 50 = 960000 Adet/Yıl PP Çuval ihtiyaçları vardır.

tesiste piyasa şartlarına göre; kargo pirinçten de imalat yapılabilmektedir. Kargo Pirinç işlenmesi halinde %62,5 pirinç, %18,75 kırık pirinç, %12.5 kepek. %6,25 Diğer Taneler elde edilir

48000 x 0,625 = 30000 Ton/yıl Pirinç

48000 x 0,1875 = 9000 Ton/yıl Kırık Pirinç

48000 x 0,125 = 6000 Ton/yıl Kepek

48000 x 0,0625 = 3000 Ton/yıl Yemlik Diğer Taneler

21 ... 202
AŞLI GİBİDİR

MERCİMEK İŞLEME TESİSİ:
Tesiste bulunan 7 Adet Kabuk Soyucu (>90 cm) ile saatte 35 Ton Kabuklu Mercimek işlenmektedir. Buna göre:
35 x 8 x 300 = 84000 Ton/yıl
Kırılan mercimeğin %80 i İç Mercimek, %20 si Kepek olarak elde edilir. Buna göre:
84000 x 0,80 = 67200 Ton/yıl İç Mercimek
84000 x 0,20 = 16800 Ton/yıl Kepek

Üretim sonucu elde edilen ürünler 50 kg lık PP çuvallara konulmaktadır.
84000000 / 50 = 1680000 Adet/Yıl PP Çuval ihtiyaçları vardır.

ELEME - PAKETLEME HATTI
Muhtelif Bakliyat ve Hububat Eleme
Yapılan kronometraja göre tesiste bulunan 5 adet Kapalı Sistem Büyük Boy ve 4 adet Açık Büyük Boy Eleme makinesi ile saatte toplam 100 Ton eleme yapılabilmektedir. Tesis randımanı %80 alınmıştır. Buna göre:
100 x 8 x 300 x 0,80 = 192000 Ton/Yıl Elenmiş Muhtelif Bakliyat ve Hububat
Muhtelif Bakliyat Hububat Paketleme
Yapılan kronometraja göre tesiste bulunan 22 adet paketleme makinası kapasitesi 96 Ton/saattir.
Paket ağırlıkları 1 kg dan 5 kg a kadar farklılık gösterebilmektedir. 1 kg paketlemedeki OPP Torba 6.5 gr. dır.
96 x 8 x 300 = 230400 Ton/Yıl Paketleme olup Darboğaz değildir.
230400000 x 0,0065 = 1497600 Kg/Yıl OPP Torba ihtiyaçları vardır.
Süt Tozu Paketleme
Yapılan kronometraja göre tesiste mevcut 2 adet paketleme makinası ile saatte 5 Ton ürün paketlenebilmektedir.
Paket ağırlıkları farklılık gösterebilmekle beraber ortalama 1 kg paketleme ile hesaplama yapılmıştır. Kullanılan

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

OPP Torba 6,5 gr gelmektedir.
5 x 8 x 300 = 12000 Ton/Yıl Paketlenmiş Süt tozu
12000000 x 0,0065 = 78000 Kg/Yıl OPP Torba ihtiyaçları vardır.
Şeker Paketleme
Yapılan kronometraja göre tesiste mevcut 3 adet paketleme makinası saatte 15 Ton paketleme yapabilmektedir.
Paket ağırlıkları 1 kg dan 5 kg a kadar farklılık gösterebilmektedir. 1 kg paketlemedeki OPP Torba 6.5 gr dır.
15 x 8 x 300 = 36000 Ton/Yıl Paketlenmiş Şeker
36000000 x 0,0065 = 234000 Kg/Yıl OPP Torba ihtiyaçları vardır.
Gıda Takviyesi Paketleme
Kronometraja göre tesiste mevcut 1 adet paketleme makinası saatte 3 Ton paketleme yapabilmekredir
Paket ağırlıkları 1 kg dan 5 kg a kadar farklılık gösterebilmektedir. 1 kg paketlemedeki OPP Torba 6.5 gr dır.
3 x 8 x 300 = 7200 Ton/Yıl Paketlenmiş Gıda Takviyesi
7200000 x 0,0065 = 46800 Kg/Yıl OPP Torba ihtiyaçları vardır.

Karton Koli İhtiyacı
Ortalama 12 adet 1 Kg lık Ürün için 1 adet Karton Koli kullanılmaktadır. Buna göre:
(115200000+12000000+36000000+7200000) / 12 = 14200000 Adet/yıl Karton Koli

MUHTELİF KURUTULMUŞ SEBZELİ BULGUR HATTI
Tesiste mevcut 2 adet Çift Kefeli Çift Tartılı Paketleme Makineleri ile saatte toplam 7200 Adet 0,36 Kg lık muhtelif kurutulmuş sebzeli bulgur üretimi yapılabilmektedir. Üretime göre hazırlanan karışımlar Çift kefeli çift tartılı paketleme makinesine aktarılmak üzere beslemeye alınır. Bir taraftan karışım diğer taraftan bulgur formüle göre tartılarak 360 gr olarak ambalajlanmaktadır. Kurutulmuş Domatesli, Kurutulmuş Sebzeli, Nohutlu, Yeşil Mercimek-K. Domatesli, Kinoalı-K.Domatesli, Kurutulmuş Biberli Fırıklı, Chia-K.Havuç ve Greçkalı Bulgur olarak üretilmekte olup hesaplamalar Kurutulmuş Domatesli Bulgur'a göre yapılmıştır. Buna göre:
7200 x 0.36 x 8 x 300 = 6220800 Kg/yıl Kurutulmuş Domatesli Bulgur

İhtiyaç Maddeleri;
Bulgur : 6220800 x (0,315/0,360) = 5443200 Kg/yıl
Kurutulmuş Domates : 6220800 x (0,045/0,360) = 777600 Kg/yıl
Box Pounch Poşet : 6220800 / 0,360 = 17280000 Adet/Yıl (1 Adet Box Pounch Poşet 10 Gr.dır)
17280000 x 0,010 = 172800 Kg/Yıl

Diğer Ürünlerin Üretilmesi halinde;
Kurutulmuş Sebzeli Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,325/0,360) = 5616000 Kg/Yıl
Kurutulmuş Sebze = 6220800 x (0,035/0,360) = 604800 Kg/Yıl
veya;
Nohutlu Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,300/0,360) = 5184000 Kg/Yıl
Nohut = 6220800 x (0,060/0,360) = 1036800 Kg/Yıl
veya;
Yeşil Mercimek-Kurutulmuş Domatesli Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,315/0,360) = 5443200 Kg/Yıl
Yeşil Mercimek = 6220800 x (0,023/0,360) = 397440 Kg/Yıl
Kurutulmuş Domates = 6220800 x (0,022/0,360) = 380160 Kg/Yıl
veya;
Kinoa-Kurutulmuş Domatesli Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,315/0,360) = 5443200 Kg/Yıl
Kinoa = 6220800 x (0,018/0,360) = 311040 Kg/Yıl
Kurutulmuş Domates = 6220800 x (0,027/0,360) = 466560 Kg/Yıl
veya;
Kurutulmuş Biberli Fırıklı Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,217/0,360) = 3749760 Kg/Yıl
Fırık = 6220800 x (0,109/0,360) = 1883520 Kg/Yıl

21 10 2020
AŞLI GİBİDİR

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/12

Kurutulmuş Kırmızı Biber = 6220800 x (0,007/0,360) = 120960 Kg/Yıl
Kurutulmuş Yeşil Biber = 6220800 x (0,007/0,360) = 120960 Kg/Yıl
Kurutulmuş Domates = 6220800 x (0,020/0,360) = 345600 Kg/Yıl
veya;
Chia-Kurutulmuş Havuçlu Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,315/0,360) = 5443200 Kg/Yıl
Chia = 6220800 x (0,028/0,360) = 483840 Kg/Yıl
Kurutulmuş Havuç = 6220800 x (0,015/0,360) = 259200 Kg/Yıl
Granül Soğan = 6220800 x (0,002/0,360) = 34560 Kg/Yıl
veya;
Greçkalı Bulgur:
Bulgur = 6220800 x (0,260/0,360) = 4492800 Kg/Yıl
Greçka = 6220800 x (0,080/0,360) = 1382400 Kg/Yıl
Kurutulmuş Domates = 6220800 x (0,020/0,360) = 345600 Kg/Yıl

KONSERVE HAZIR YEMEK ÜRETİMİ

Tesiste mevcut 1 adet Çift Kefeli ve 1 adet Tek Kefeli Dolum-Paketleme hattında ortalama 3000 Gr olarak saatte toplam 4000 adet tüketime hazır konserve yemek üretimi yapılabilmektedir. Üretime göre hazırlanan karışımlar dolum hattına sevk edilerek üzerine salamura suyu ilave edilip dolum ve paketleme işlemi tamamlanmaktadır.
Tesis randımanı %90 alınmıştır. Buna göre:
3 x 4000 x 8 x 300 x 0,90 = 25920000 Kg/Yıl
Ürünlere göre dağılım şu şekildedir:

Chialı Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05		1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Bulgur	32	414720	
Chia	2.5	32400	
Soğan Kurusu	0.2	2592	
Sarımsak Kurusu	0.05	648	
Zeytinyağı	2.4	31104	
Havuç Kurusu	2.5	32400	
Tuz	1.3	16848	
Tereyağı	4	51840	
Su	55.05	713448	
Toplam	100	1296000	
Pounch Poşet		32400	

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Kinoalı Domatesli Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05		1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Bulgur	33	427680	
Kırmızı Kinoa	2	25920	
Kuru Domates	1.5	19440	
Zeytinyağı	2.5	32400	
Tuz	1.3	16848	
Tereyağı	4	51840	
Su	55.7	721872	
Toplam	100	1296000	
Pounch Poşet		32400	

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Greçkalı Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05		1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Bulgur	31	401760	
Greçka	8	103680	
Soğan Tozu	0.25	3240	

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/19

Sarımsak Tozu	0.2	2592
Zeytinyağı	3	38880
Tuz	1.3	16848
Tereyağı	3.5	45360
Su	52.75	683640
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Tel Şehriyeli Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05	1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Bulgur	31	401760
Tel Şehriye	8	103680
Soğan Kurusu	0.2	2592
Zeytinyağı	1.7	22032
Ayçiçek Yağı	1.2	15552
Tuz	1.3	16848
Tereyağı	3.6	46656
Su	53	686880
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Yeşil Mercimekli Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05	1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Bulgur	30	388800
Yeşil Mercimek	11	142560
Soğan Kurusu	0.4	5184
Sarımsak Tozu	0.15	1944
Zeytinyağı	2.8	36288
Karabiber	0.05	648
Tuz	1.1	14256
Tereyağı	3.5	45360
Su	51	660960
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

21 .10. 2020
AŞLI GİBİDİR

Nohutlu Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05	1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Bulgur	30	388800
Nohut	5.5	71280
Soğan Kurusu	0.2	2592
Zeytinyağı	2.25	29160
Tuz	1.25	16200
Tereyağı	3.75	48600
Su	57.05	739368
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Fırıklı Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05	1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Bulgur	22	285120
Fırık Bulgur	11	142560

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

Yeşil Biber	1.5	19440
Kapya Kırmızı Biber	3.5	45360
Soğan	1.25	16200
Sarımsak	0.25	3240
Zeytinyağı	0.2	2592
Ayçiçek Yağı	0.8	10368
Tereyağı	4	51840
Su	55.5	719280
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Mantarlı Bulgur Pilavı	25920000 x 0,05		1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Bulgur	32	414720	
Konserve Mantar	4.5	58320	
Soğan Kurusu	0.3	3888	
Sarımsak Tozu	0.2	2592	
Zeytinyağı	2.75	35640	
Tuz	0.3	3888	
Tereyağı	4.5	58320	
Su	55.45	718632	
Toplam	100	1296000	
Pounch Poşet		32400	

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Siyez Bulgur Pilavı	25920000 x 0.05		1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Siyez Bulgur	30	388800	
Yeşil Biber	4.25	55080	
Kapya Kırmızı Biber	4.25	55080	
Soğan Kurusu	0.4	5184	
Sarımsak Kurusu	0.1	1296	
Zeytinyağı	3	38880	
Zerdeçal	0.05	648	
Kırmızı Toz Biber	0.1	1296	
Karabiber	0.1	1296	
Tuz	1.5	19440	
Tereyağı	3.8	49248	
Su	52.45	679752	
Toplam	100	1296000	
Pounch Poşet		32400	

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

21 -10- 2020
AŞLI GİBİDİR

Kremalı Mantar Çorbası	25920000 x 0,03		777600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Krema	7.5	58320	
Un	2	15552	
Soğan Tozu	0.14	1089	
Sarımsak Tozu	0.08	622	
Karabiber	0.08	622	
Tuz	0.8	6221	
Ayçiçek Yağı	2.5	19440	
Tereyağı	1.75	13608	
Mantar	5	38880	

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/12

Su	80.15	623246
Toplam	100	777600
Pounch Poşet		19440

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Ezogelin Çorba	25920000 x 0,03	777600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Kırmızı Mercimek	5.2	40435
Siyez Bulgur	0.85	6610
Pirinç	0.85	6610
Un	0.85	6610
Domates Salçası	1.7	13219
Biber Salçası	0.75	5832
Soğan	2.5	19440
Sarımsak	0.15	1166
Zeytinyağı	1.65	12830
Kuru Nane	0.05	389
Kimyon	0.02	156
Pul Biber	0.05	389
Kırmızı Toz Biber	0.03	233
Karabiber	0.02	156
Tuz	0.85	6610
Tereyağı	1.65	12830
Su	82.83	644086
Toplam	100	777600
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Kinoalı Mercimek Çorbası	25920000 x 0,03	777600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Kırmızı Mercimek	7.2	55987
K. Kinoa	1.75	13608
Un	0.8	6221
Yeşil Biber	0.7	5443
Kereviz	1	7776
Havuç	1	7776
Soğan	2.2	17107
Sarımsak	0.12	933
Kimyon	0.02	156
Zerdeçal	0.02	156
Karabiber	0.02	156
Tuz	0.56	4355
Ayçiçek Yağı	0.8	6221
Tereyağı	1.2	9331
Su	82.61	642375
Toplam	100	777600
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Domates Çorbası	25920000 x 0,03	777600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Közlenmiş Domates	16.6	129082
Un	1.24	9642
Domates	7.75	60264
Kapya Kırmızı Biber	4	31104

21 .10. 2020
AŞLI GİŞİDİ A.Ş.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Domates Salçası	0.5	3888
Soğan	2	15552
Sarımsak	0.08	622
Karabiber	0.04	311
Tuz	0.6	4666
Ayçiçek Yağı	0.8	6221
Tereyağı	1.65	12830
Şeker	0.25	1944
Süt	6.5	50544
Su	57.99	450930
Toplam	100	777600
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Yayla Çorbası	25920000 x 0,03	777600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Krema	2.3	17885
Pirinç	4	31104
Un	2.3	17885
Soğan Tozu	0.16	1244
Sarımsak Tozu	0,08	622
Kuru Nane	0.04	311
Yumurta	1.2	9331
Yoğurt	16.5	128304
Tuz	0.7	5443
Ayçiçek Yağı	2.3	17885
Su	70.42	547586
Toplam	100	777600
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Haşlanmış Nohut	25920000 x 0,035	907200 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Nohut	28	254016
Tuz	0.75	6804
Kalsiyum Klorür	0.1	907
Su	71.15	645473
Toplam	100	907200
Pounch Poşet		22680

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Haşlanmış Fasulye	25920000 x 0,035	907200 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Fasulye (Dermason)	28	235872
Tuz	0.75	6804
Kalsiyum Klorür	0.15	1361
Su	73.1	663163
Toplam	100	907200
Pounch Poşet		22680

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Haşlanmış Kırmızı Fasulye	25920000 x 0,035	907200 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Kırmızı Fasulye	26	235872
Tuz	0.75	6804

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Kalsiyum Klorür	0.1	907
Su	73.15	663617
Toplam	100	907200
Pounch Poşet		22680

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Haşlanmış Bezelye	25920000 x 0,035	907200 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Bezelye	28	254016
Tuz	0.75	6804
Kalsiyum Klorür	0.1	907
Su	71.15	645473
Toplam	100	907200
Pounch Poşet		22680

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Haşlanmış Mısır	25920000 x 0,035	907200 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Donmuş Mısır	77	698544
Tuz	0.75	6804
Şeker	3	27216
Su	19.25	174636
Toplam	100	907200
Pounch Poşet		19440

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Garnitür	25920000 x 0,03	777600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Bezelye	21	163296
Havuç	10	77760
Patates	10	77760
Tuz	0.75	5832
Kalsiyum Klorür	0.2	1555
Sitrik Asit	0.05	389
Su	58	451008
Toplam	100	777600
Pounch Poşet		19440

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Fasulye Pilaki	25920000 x 0.05	1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Fasulye (Çalı)	24	311040
Un	0.35	4536
Domates	14.5	187920
Biber Salçası	0.4	5184
Domates Salçası	1.7	22032
Havuç	4	51840
Patates	3.8	49248
Soğan Tozu	0.13	1685
Elma Sirkesi	0.4	5184
Sarımsak Tozu	0.04	518
Zeytinyağı	7.5	97200
Kimyon	0.03	389
Kuru Fesleğen	0.04	518
Karabiber	0.04	518

21 .10. 2020 AŞLI GİBİDİR

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039853
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

Tuz	0.5	6480
Şeker	0.2	2592
Su	42.37	549115
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Barbunya Pilaki	25920000 x 0,025	648000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Barbunya	24	155520
Un	0.35	2268
Domates	15.5	100440
Biber Salçası	0.4	2592
Domates Salçası	1.7	11016
Havuç	4	25920
Patates	4.2	27216
Soğan Tozu	0.13	842
Elma Sirkesi	0.4	2592
Sarımsak Tozu	0.03	194
Zeytinyağı	1.2	7776
Kimyon	0.03	194
Kuru Fesleğen	0.03	194
Karabiber	0.03	194
Tuz	0.5	3240
Ayçiçek Yağı	6.5	42120
Şeker	0.2	1296
Su	40.8	264384
Toplam	100	648000
Pounch Poşet		16200

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Meksika Soslu Pilaki	25920000 x 0,05	1296000 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Kırmızı Fasulye	25	324000
Un	0.3	3888
Domates	8.3	107568
Biber Salçası	1.5	19440
Domates Salçası	0.4	5184
Kapya Kırmızı Biber	2.5	32400
Soğan Kurusu	0.09	1166
Sarımsak Kurusu	0.06	778
Elma Sirkesi	0.4	5184
Kimyon	0.03	389
Zeytinyağı	2.5	32400
Kırmızı Toz Biber	0.05	648
Acı Kırmızı Biber Kuru	0.05	648
Ayçiçek Yağı	1.15	14904
Tuz	0.45	5832
Şeker	0.2	2592
Biberiye	0.01	130
Jalapeno Turşusu	2.5	32400
Su	54.51	706450
Toplam	100	1296000
Pounch Poşet		32400

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

21 10 2020
ŞLİ GİBİDİR

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

Salamura Kapari	25920000 x 0,045	1166400 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Kapari	60	699840
Tuz	6	69984
Sitrik Asit	1	11664
Su	33	384912
Toplam	100	1166400
Pounch Poşet		29160

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Kremalı Mantarlı Makarna	25920000 x 0.005	129600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Konserve Mantar	11.2	14515
Krema	13.56	17574
Makarna	41.25	53460
Soğan Kurusu	0.2	259
Sarımsak Kurusu	0.07	91
Maydonoz Kurusu	0.03	39
Karabiber	0.12	156
Tuz	0.76	985
Ayçiçek Yağı	3.1	4018
Süt	6.15	7970
Su	23.56	30534
Toplam	100	129600
Pounch Poşet		3240

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Arabiata Soslu Makarna	25920000 x 0.005	129600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Makarna	40	51840
Domates	26	33696
Domates Salçası	0.8	1037
Biber Salçası	0.5	648
Dilimlenmiş Zeytin	2.2	2851
Kapya Kırmızı Biber	1.1	1426
Soğanı	1.1	1426
Sarımsak	0.33	428
Elma Sirkesi	0.65	842
Kuru Fesleğen	0.06	78
Zeytinyağı	4	5184
Karabiber	0.06	78
Acı Kırmızı Biber Kuru	0.03	39
Ayçiçek Yağı	2.5	3240
Tuz	0.9	1166
Şeker	0.56	726
Su	19.21	24896
Toplam	100	129600
Pounch Poşet		3240

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Napolitan Soslu Makarna	25920000 x 0.005	129600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)
Makarna	40	51840
Domates	25	32400

21.10.2020 T.C. AŞLI GİBİ

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 1 / 33

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

Domates Salçası	1.7	2203
Soğan	1.4	1814
Sarımsak	0.1	130
Elma Sirkesi	0.6	778
Kuru Fesleğen	0.1	130
Zeytinyağı	4	5184
Karabiber	0.1	130
Ayçiçek Yağı	1.7	2203
Tuz	0.85	1102
Şeker	0.3	389
Su	24.15	31298
Toplam	100	129600
Pounch Poşet		3240

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Peynirli Makarna	25920000 x 0,005		129600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Makarna (Burgu, Şehzeli)	49.69	64398	
Beyaz Peynir	18.7	24235	
Zeytinyağı	3.75	4860	
Mavidonoz Kurusu	0.08	104	
Karabiber	0.05	65	
Tuz	1.07	1387	
Tereyağı	1.6	2074	
Su	25.06	32478	
Toplam	100	129600	
Pounch Poşet		3240	

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

Sade Makarna	25920000 x 0,005		129600 Kg
İhtiyaç Maddeleri	% Bileşen	Miktar (Kg)	
Makarna	53.28	69051	
Tuz	0.91	1179	
Ayçiçek Yağı	5.33	6908	
Tereyağı	3.2	4147	
Su	37.28	48315	
Toplam	100	129600	
Pounch Poşet		3240	

Müşteri taleplerine göre 150, 180, 200, 250, 340, 500, 540, 700 Gram, 1 Kg, 2 Kg, 2,5 Kg, 3 Kg, 5 Kg

TOPLAM MIKTAR	25920000 Kg

Hazır Yemek Tüketim Miktarları	Miktar	Birimi
Bulgur	3123360	Kg
Kırmızı Mercimek	96422	Kg
Chia	32400	Kg
K. Kinoa	39528	Kg
Greçka	103680	Kg
Tel Şehriye	103680	Kg
Kapari	699840	Kg
Yeşil Mercimek	142560	Kg
Nohut	325296	Kg
Fırık Bulgur	142560	Kg
Siyez Bulgur	395410	Kg
Mantar, Konserve Mantar	111715	Kg
Zeytinyağı	432410	Kg

21 ..10.. 2020

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 14 / 18

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No. 34757 / Vergi No. 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

Kırmızı Toz Biber	2177	Kg
Acı Kırmızı Biber Kuru	687	Kg
Pul Biber	389	Kg
Ayçiçek Yağı	149079	Kg
Tuz	279677	Kg
Tereyağı	503885	Kg
Domates Kurusu	19440	Kg
Baharatlar (Karabiber, Kimyon, Zerdeçal v.b.)	8307	Kg
Yeşil Biber	79963	Kg
Şeker	36755	Kg
Jalapeno Turşusu	32400	Kg
Un	66601	Kg
Yumurta	9331	Kg
Yoğurt	128304	Kg
Donmuş Mısır	698544	Kg
Közlenmiş Domates	129082	Kg
Domates	522288	Kg
Biber Salçası	33696	Kg
Domates Salçası	58579	Kg
Kapya Kırmızı Biber	165370	Kg
Soğan Kurusu, Tozu	103097	Kg
Sarımsak Kurusu, Tozu	18416	Kg
Elma Sirkesi	14580	Kg
Fasulye	546912	Kg
Kırmızı Fasulye	559872	Kg
Barbunya	155520	Kg
Bezelye	417312	Kg
Pirinç	37714	Kg
Kereviz	7776	Kg
Makarna	290589	Kg
Krema	93779	Kg
Süt	58514	Kg
Beyaz Peynir	24235	Kg
Zeytin (Dilimlenmiş)	2851	Kg
Patates	154224	Kg
Havuç ve Kurusu	195696	Kg
Sitrik Asit	12053	Kg
Kalsiyum Klorür	5638	Kg
Su	14547807	Kg
Toplam	25920000	Kg
Pounch Poşet	696600	Kg

21-10-2020
AŞLI GİBİDİR

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 14/18

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.12.10	Çeltik	Ton	48.000	KırkSekizBin
22.22.12	PP Çuval (50 Kg)	adet	2.640.000	İkiMilyonAltıYüzKırkBin
01.11.74	Kabuklu Mercimek	Ton	84.000	SeksenDörtBin
22.22.11	OPP Torba	kilogram	1.856.400	BirMilyonSekizYüzElliAltıBinDörtYüz
17.21.13	Karton Koli	adet	14.200.000	OnDörtMilyonİkiYüzBin
01.11.71	Muhtelif Bakliyat ve Hububat	Ton	192.000	YüzDoksanİkiBin
10.89.19	Muhtelif Kuru Gıda (Süt Tozu, Şeker, Gıda Takviyesi)	Ton	55.200	ElliBeşBinİkiYüz
01.11.49	Bulgur	kilogram	8.566.560	SekizMilyonBeşYüzAltmışAltıBinBeşYüzAltmış
01.11.79	Kurutulmuş Domates	kilogram	797.040	YediYüzDoksanYediBinKırk
22.22.12	Box Pouch Poşet	kilogram	172.800	YüzYetmişİkiBinSekizYüz
01.11.74	İç Mercimek Kırmızı	kilogram	96.422	DoksanAltıBinDörtYüzYirmiİki
01.11.49	Chia	kilogram	32.400	OtuzİkiBinDörtYüz
01.11.49	K. Kinoa	kilogram	39.528	OtuzDokuzBinBeşYüzYirmiSekiz
01.11.49	Ötleçka	kilogram	103.680	YüzÜçBinAltıYüzSeksen
10.73.11	Tel Şehriye	kilogram	103.680	YüzÜçBinAltıYüzSeksen
01.11.49	Kapari	kilogram	699.840	AltıYüzDoksanDokuzBinSekizYüzKırk
01.11.49	Yeşil Mercimek	kilogram	142.560	YüzKırkİkiBinBeşYüzAltmış
01.11.73	Nohut	kilogram	325.296	ÜçYüzYirmiBeşBinİkiYüzDoksanAltı
01.11.49	Firik Bulgur	kilogram	142.560	YüzKırkİkiBinBeşYüzAltmış
01.11.49	Siyez Bulgur	kilogram	395.410	ÜçYüzDoksanBeşBinDörtYüzOn
01.13.80	Mantar, Konserve Mantar	kilogram	111.715	YüzOnBirBinYediYüzOnBeş
10.41.53	Zeytin Yağı	kilogram	432.410	DörtYüzOtuzİkiBinDörtYüzOn
10.84.12	Baharatlar (Karabiber, Kırmızı Biber, Kimyon, Zerdeçal, Kuru Nane-maydanoz v.b.)	kilogram	11.560	OnBirBinBeşYüzAltmış
10.41.54	Ayçiçek Yağı	kilogram	149.079	YüzKırkDokuzBinYetmişDokuz
08.93.10	Tuz	kilogram	279.677	İkiYüzYetmişDokuzBinAltıYüzYetmişYedi
10.51.30	Tereyağı	kilogram	503.885	BeşYüzÜçBinSekizYüzSeksenBeş
01.28.12	Yeşil Biber	kilogram	79.963	YetmişDokuzBinDokuzYüzAltmışÜç
10.81.12	Şeker	kilogram	36.755	OtuzAltıBinYediYüzElliBeş
10.89.19	Jalapeno Turşusu	kilogram	32.400	OtuzİkiBinDörtYüz
10.61.21	Un	kilogram	66.601	AltmışAltıBinAltıYüzBir

AŞILI GIDIR

TOBB onayından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 16/18

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

10.89.12	Yumurta	kilogram	9.331	DokuzBinÜçYüzOtuzBi
10.51.52	Yoğurt	kilogram	128.304	YüzYirmiSekizBinÜçY üzDört
01.11.20	Donmuş Mısır	kilogram	698.544	AltıYüzDoksanSekizBin BeşYüzKırkDört
10.89.19	Közlenmiş Domates	kilogram	129.082	YüzYirmiDokuzBinSek enlik
01.13.34	Domates	kilogram	522.288	BeşYüzYirmiİkiBinİkiY üzSeksenSekiz
10.89.19	Biber Salçası	kilogram	33.696	OtuzÜçBinAltıYüzDoks anAltı
10.89.19	Domates Salçası	kilogram	58.579	ElliSekizBinBeşYüzYet mişDokuz
01.28.12	Kapya Kırmızı Biber	kilogram	165.370	YüzAltmışBeşBinÜçYü zYetmiş
01.13.43	Soğan, Kurusu ve Tozu	kilogram	103.097	YüzÜçBinDoksanYedi
01.13.42	Sarımsak, Kurusu ve Tozu	kilogram	18.416	OnSekizBinDörtYüzOn Altı
10.84.11	Ekmek Sirkesi	kilogram	14.580	OnDörtBinBeşYüzSekse n
01.11.75	Muhtelif Baklagiyatlar (Fasulye, Barbunya, Bezelye, Pirinç v.b.)	kilogram	1.717.330	BirMilyonYediYüzOnY ediBinÜçYüzOtuz
01.13.39	Kereviz Tozu	kilogram	7.776	YediBinYediYüzYetmiş Altı
10.73.11	Makarna Muhtelif	kilogram	290.589	İkiYüzDoksanBinBeşYü zSeksenDokuz
10.51.12	Krema	kilogram	93.779	DoksanÜçBinYediYüzY etmişDokuz
10.51.12	Süt	kilogram	58.514	ElliSekizBinBeşYüzOn Dört
10.51.40	Beyaz Peynir	kilogram	24.235	YirmiDörtBinİkiYüzOtu zBeş
01.26.11	Zeytin, Dilimlenmiş	kilogram	2.851	İkiBinSekizYüzElliBir
01.13.31	Patates	kilogram	154.224	YüzElliDörtBinİkiYüzY irmiDört
01.13.41	Havuç ve Kurusu	kilogram	195.696	YüzDoksanBeşBinAltıY üzDoksanAltı
20.59.59	Sitrik Asit	kilogram	12.053	OnİkiBinElliÜç
20.59.59	Kalsiyum Klorür	kilogram	5.638	BeşBinAltıYüzOtuzSeki z
22.22.12	Pouch Poşet	kilogram	696.600	AltıYüzDoksanAltıBinA ltıYüz
36.00.11	Su	kilogram	14.547.807	OnDörtMilyonBeşYüzK ırkYediBinSekizYüzYed i

21 -10- 2020
T.C.
AŞLI GİBİDİR
T.C.

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir
Sayfa 17/18

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 34757 / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu, oda tarafından ekspertiz tarihi itibariyle tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 18 sayfadan oluşmaktadır ve [illegible]nın TOBB tarafından 23.10.2018 tarih ve 31890 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Mehmet DZMEN
Ziraat Mühendisi

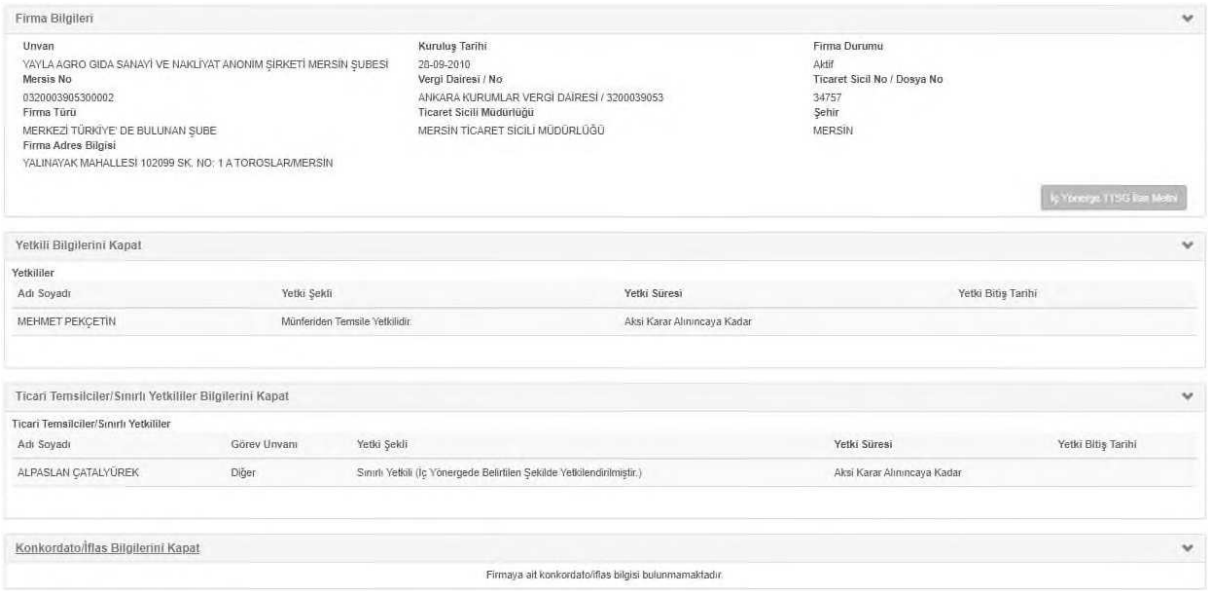
1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
YUSUF YEL Genel Sekreter Yrd.	Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	20.10.2020 * 034560 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

21.10.2020
ASLI GİBİDİR

TOBB tarafından 20.10.2020 tarih ve 34560 no ile onaylanmıştır. En son 20.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 18/18

MERSİS SİSTEMİ EKRAN GÖRÜNTÜSÜ



Firma Bilgileri

Unvan	Kuruluş Tarihi	Firma Durumu
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ	28-09-2010	Aktif
Mersis No	**Vergi Dairesi / No**	**Ticaret Sicil No / Dosya No**
0320003905300002	ANKARA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ / 3200039053	34757
Firma Türü	**Ticaret Sicili Müdürlüğü**	**Şehir**
MERKEZİ TÜRKİYE' DE BULUNAN ŞUBE	MERSİN TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	MERSİN
Firma Adres Bilgisi		
YALINAYAK MAHALLESİ 102099 SK. NO: 1 A TOROSLAR/MERSİN		

İş Yönergesi TTSG Ilan Metni

Yetkili Bilgilerini Kapat

Yetkililer

Adı Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi
MEHMET PEKÇETİN	Münferiden Temsile Yetkilidir.	Aksi Karar Alınıncaya Kadar	

Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer Bilgilerini Kapat

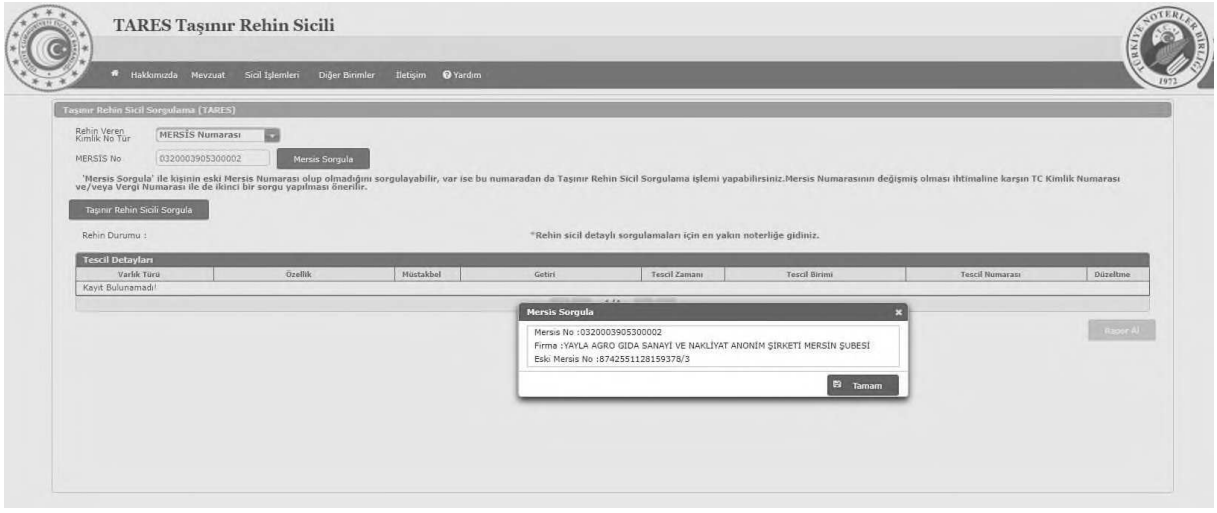
Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer

Adı Soyadı	Görev Unvanı	Yetki Şekli	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi
ALPASLAN ÇATALYÜREK	Diğer	Sınırlı Yetkili (İç Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)	Aksi Karar Alınıncaya Kadar	

Konkordato/İflas Bilgilerini Kapat

Firmaya ait konkordato/iflas bilgisi bulunmamaktadır.

TARES SİSTEMİ EKRAN GÖRÜNTÜSÜ



TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: MERSİS Numarası

MERSİS No: 0320003905300002 Mersis Sorgula

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz.Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu :

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

Tescil Detayları

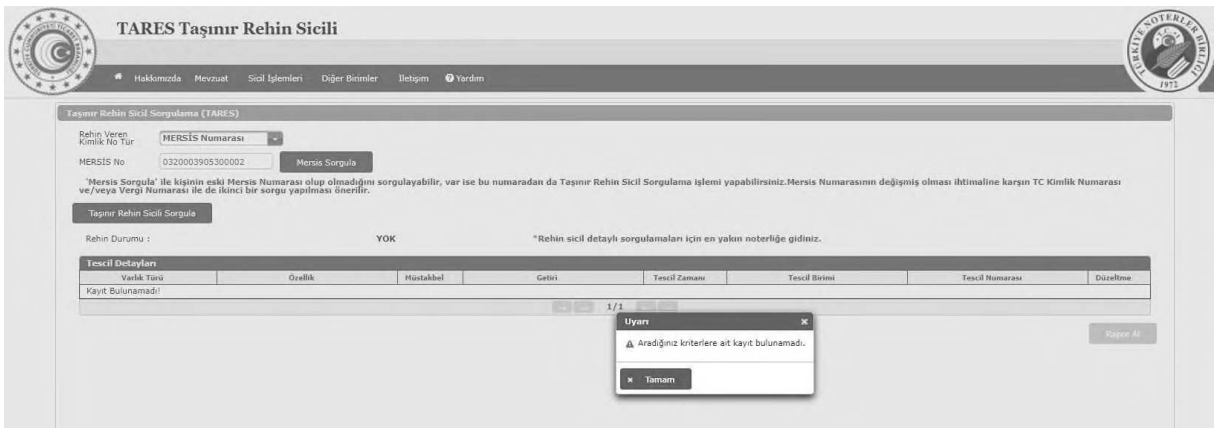
Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltme
Kayıt Bulunamadı!							

Mersis Sorgula

Mersis No :0320003905300002
Firma :YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ MERSİN ŞUBESİ
Eski Mersis No :8742551128159378/3

Tamam

Rapor Al



TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: MERSİS Numarası

MERSİS No: 0320003905300002 Mersis Sorgula

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz.Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu : YOK

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltme
Kayıt Bulunamadı!							

1/1

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Rapor Al

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406096

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökay DAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

LİSANS BELGESİ

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2846**

Sayın Murat AKTAŞ

(T.C. Kimlik No: 12725357710 - Lisans No: 405464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi,No:19,Kat:4,Çankaya/ANKARA
-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr