



MAKİNE EKİPMAN DEĞERLEME RAPORU

**TÜRKİYE'DE MUKİM TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
nin şubesi olan
TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. -KKTC**

**15 ADET RESTAURANT TESİSLERİ ve MERKEZ DEPO
MAKİNE VE EKİMAN DEĞERLEME RAPORU**

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	3
1.1 SÖZLEŞME TARİHİ	3
1.2 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.3 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.4 RAPOR TÜRÜ	3

8.3 ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLERİN DAYANAK OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, BU BİLGİLERİN GÜVENİLİR OLUP OLMADIĞI VEYA DEĞERLEME GÖRÜŞÜNÜN GÜVENİLİRLİĞİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYİP ETKİLEMEDİĞİ HAKKINDA AÇIKLAMA; SUNULAN BİLGİLERİN İNANDIRICILIĞI VEYA GÜVENİLİRLİĞİNİN TEYİDİ DOĞRULTUSUNDA YAPILAN ÇALIŞMALARIN KAPSAMI,	33
8.	

BÖLÜM 1

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1 SÖZLEŞME TARİHİ

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile TÜRKİYE'DE MUKİM TAB GIDA SANAYİ

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞ

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ

3.1 Değerleme Raporunun Amacı, konusu ve dayanağı

İş bu rapor; TAB GIDA SANAYİ VE T

ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Bu değerleme raporu, TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine, KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.

3.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	<i>Sermaye Piyasası Kurulu</i>
TDUB	<i>Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği</i>
Müşteri	<i>TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.</i>
OSB	<i>Organize Sanayi Bölgesi</</i>

- Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlarvs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Ekipmanların bulunduğu tesiste bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde ekipmanların

Pazar (piyasa) değeri: Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.9 Kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğuna ilişkin beyan

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar

BÖLÜM 4

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1 Değerleme Tanımları

Pazar değeri

paragraf 8). Kiralamalar ile ilgili olarak faydalı ömür, kiralama süresi ile sınırlı olmaksızın, bir varlığın işletmeye ekonomik olarak fayda üretebileceği süredir (UMS 17, paragraf 4).

Ekonomik Ömür; Bir veya daha fazla kullanıcı tarafından, bir varlığın ekonomik olarak kullanılabilmesi beklenen süreyi veya bir veya daha fazla kullanıcı tarafından bir varlıktan elde edilmesi beklenen üretim veya ben

BÖLÜM 5

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1 TÜRKİYE GENELİ VERİLER

Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu

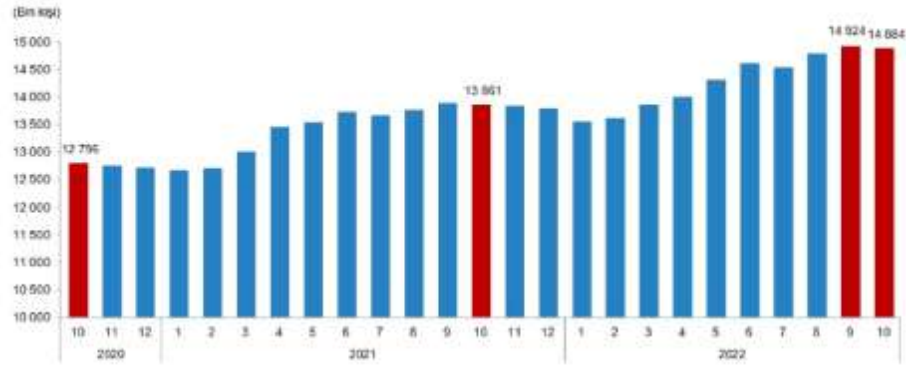
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 22,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2021'de yüzde 22,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme

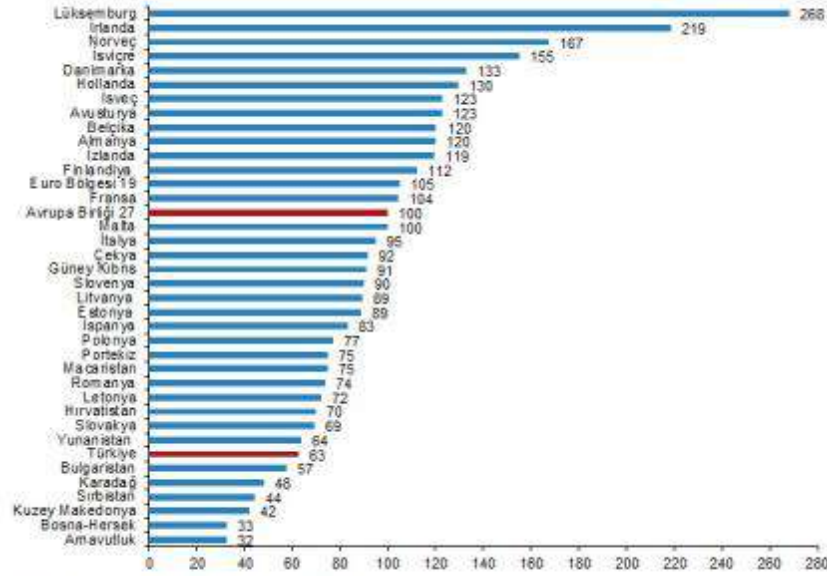
5.3 Ekonomik Veriler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaştırm

Ücretli çalışanlar, Ekim 2022



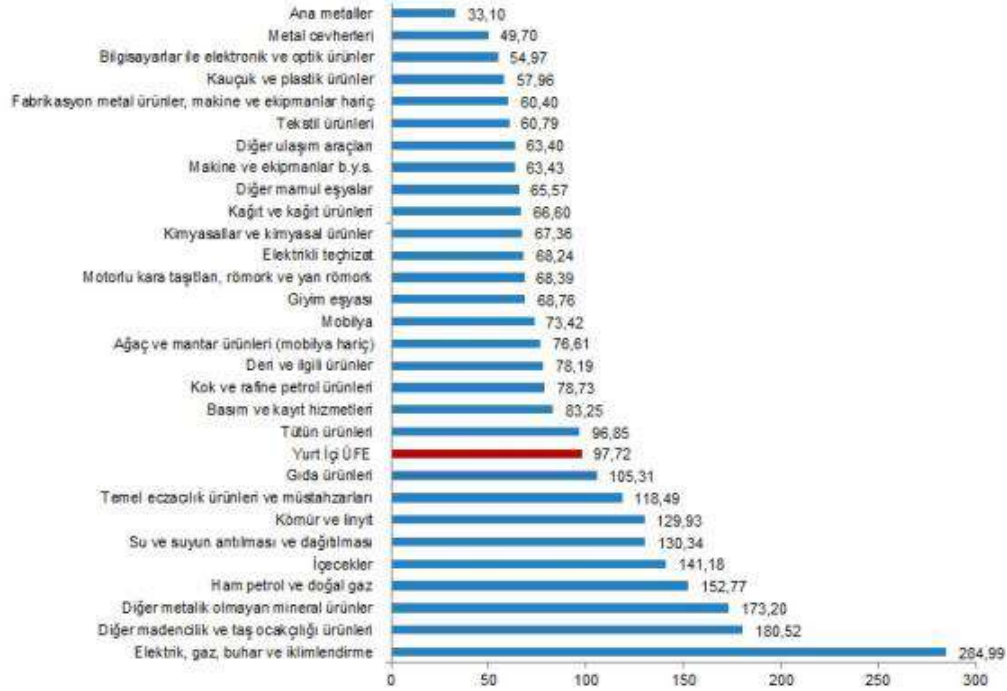
SGP'ye göre kişi başına GSYH endeks değerleri, 2021
[AB27=100]



Yİ-ÜFE değişim oranları (%), Aralık 2022

	Aralık 2022	Aralık 2021	Aralık 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	-0,24	19,08	2,36

Sektörlere göre Yİ-ÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2022



sunmak istemektedirler. Amerika Birleşik Devletleri’nde, ürün çeşitliliği, tamamlayıcı ürünler tedarik eden çift markalı restoranlar oluşmasını sağlayan stratejik birleşmelere yol açmıştır.

Dağıtıcı Çeşitliliği: Hızlı yemek perakendecileri ürünlerini dağıtmak için genel olarak başkalarına ve paket servisi yapan işletmel

BÖLÜM 7

7. DEĞERLEME KONUSU FİRMA VE MAKİNE EKİPMANLAR HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Firma Bilgileri

Türkiye’de 1994 yılından beri gıda sektöründe faaliyet gösteren TAB Gıda’nın hızlı servis sektöründeki

			YANI GÜZEL	/KIBRIS	
0.1.0.71.0006	KKTC LEFKOŞA DEREBOYU IL BK	IL.	MEHMET AKİF CAD.NO:65 KÖŞKÜÇİFLİK LEFKOŞA		LEFKOŞA

Şubeler ile ilgili olarak Örneklem amacı ile restoran ziyaretleri için her markadan en az bir adet olacak şekilde, seçim yapılmıştır. Değerlemeye konu olan restoranlar lokasyon açısından çeşitlilikleri dikkate alınarak toplamda 21 adet olmak üzere AVM, Cadde, Havalimanı mağazalarından ayrıca bir adet mobil şube seçilerek örneklem yöntemi ile saha

LED MONİTÖR VW49U453B MB120DS 20274404	VESTEL	VW49U453B	bulunmamaktadır
LG 43SM5KE MONİTÖR	LG	43SM5KE	bulunmamaktadır
MENUMASTER MICRO DALGA FIR			

BANKO ÜSTÜ SOĞUTUCU DOLAP	AKSER	GENERIC	bulunmamaktadır
BOYLER 120 LT	BAYMAK	GENERIC	bulunmamaktadır
DONDURMA MAKİNASI,MODEL C708	TAYLOR	C708-58	bulun

Yönetilemez Switch			
ADP ELEKTRİK ANA PANOSU	SCHNEIDER	90-45-200	bulunmamaktadır
ALTO-SHAAM 1200-S/HD RH SICAK BEKLETME ÜNİTESİ	ALTO-SHAAM	1200-S/HD	bulunmamaktadır

YAĞ KALİTE ÖLÇÜM CİHAZI TESTO	TESTO	GENERIC	bulunmamaktadır
YANGIN ALARM SİSTEMİ	MAXLOGIC	ML-2224	bulunmamaktadır
LIEBERT GXT-MT+ 6kVA G2			

KONVEYÖRLÜ FIRIN CAPDUCT RLRC L/P KAB.KANALI 1627	LİNCOLN	GENERIC	bulunmamaktadır
KONVEYÖRLÜ FIRIN STAND LO PRO MASA (2KATLI) 1612	LİNCOLN	GENERIC	bulunmamaktadır
ADP			

DONER USTU DAVLUMBAZ	INOKSAN	GENERIC	bulunmamaktadır
DÖNER ROBOTU FF100 / 4 SAĞ	IDM	GENERIC	bulunmamaktadır
DÖNER ROBOTU FF100 / 4R SOL FAST FOO	IDM	GENERIC	bulunmam

10004220000		ISITICI	
MESSOA 2 MP DONE IP KAMERA	MEYER	GENERIC	bulunmamaktadır
MS 16IN CD 12V POS 4B7C	GENERIC	GENERIC	bulunmamaktadır
NCC 800 CUBE 2			

TOST MAKİNASI OTM 2745 DUZ KUL 8850.02745.00	ÖZTİRYAKİLER	2745	bulunmamaktadır
VCT CONTROL BOARD KIT 7000739	GENERIC	GENERIC	bulunmamaktadır
XFPPH-355-4L-CSD GAZLI KIZARTMA MAK			

7.4 Değerlemesi yapılan varlık ile ilgili herhangi bir devir/pazarlama vb. konularda sınırlama, takyidat vb. koşul bulunup bulunmadığı hakkında bilgi

8.2 .Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşulların ayrı bir başlık altında tam, eksiksiz ve gerekçeli olarak açıklanması,

Değerleme, tesisin faal durumu için yapılmış olup, tesiste yer alan mak

Bilgi ve belgeler raporda müşteri ve kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

Üçüncü taraflardan sadece makine emsal ve yeni fiyatları konusunda bilgi

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

Değerleme uzmanı bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.

- Makine ve ekipmanın mevcut yerlerinden kaldırılacağı düşünülerek bağımsız kalemler halinde değerlemesi.

Faaliyetlerini sürdürmekte olan işletme varsayımının kamu sektöründeki varlıklar için karşılığı; kamu sektörü varlıklarının ilgili kamu mal ve hizmetlerinin tedarikinde kullanılmaya devam edilecekleri kabulüdür.

- Pazar Değeri kavramı, özel anlaşma, ihale, açık artırma vs. gibi herhangi bir özel satış yöntemini dile getirmez. UDES 1'deki kavramsal çerçeve, Pazar Değerinin en uygun biçimde pazarlama yapıldıktan sonra yapılan bir satış varsaydığını açıkça ortaya koyar. Bu tanım zımnen, satış yönteminin, varlık veya belirli bir varlık grubu için, belirli koşullar altında en yüksek değeri ortaya

varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Firmanın elde ettiği gelirlere makine ekipman dışında birçok dış etken etki etmektedir. (firmanın sahip olduğu marka değeri, Pazar payı, piyasa koşulları vb.) Ayrıca

OTTOMAN MUTFAK firması ile yapılan görüşmede 212 670 41 75 ALTO-SHAAM 1200-S/HD RH SICAK BEKLETME ÜNİTESİ yeni fiyatı 60.000 TL bedelle satıldığı, ALTO-SHAAM AR-7E-DBLPANE PİLİÇÇEVİRME FIRINI 116.000 TL mertebelerinde olduğu ifade edilmektedir. 201

