



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 değerlendirme raporudur.
Toplam Değer	: Ekspertize konu makine-teçhizatların “Adil Piyasa Değeri” nin; 44.000.000,00.-TL (KIRKDÖRTMİLYON TÜRK LİRASI)

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporunu şirketimizin değerlendirme 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;

- 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 "Adil Piyasa Değeri" ve/veya "Makul Değer" ve/veya "Pazar Değeri" denir.

1-5 Dayanak Sözleşme ve Diğer Belge

Bu değerlendirme raporu YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme "makinaların herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu" kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.

c. Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon, bakım vb. durumları bilinmemektedir. 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) değerlendirme 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.

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

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 değerlendirme 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 bilgileri dâhilinde temin edilmesi mümkün olmayabilir.

ç. İskonto 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 değerlendirme 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	ŞİAT 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	COSMIC 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	RANDİMAN 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 PRINTER	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 VOLUMETRIK 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 VOLUMETRIK 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 ₺

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

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	SORTER RENK AYIRICI EKİPMİ(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	SORTER RENK AYIRICI	1		15			575.000,00	575.000,00 ₺
84	253-00084	AYIKLAMA MAKİNASI AKSAMİ	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 SM+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 KONTROL SİYON 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 DOLU 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	RICETER F506 RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI	1	RICETER	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	ELEKTRİK FORKLİFT 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	RICETER 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 ELEKTRİK	1		15			7.500,00	7.500,00 ₺
133	253-00134	10 TONLUK SEYYAR RAMP	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	ELEKTRİK 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	VIDEOJET 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	ELEKTRİK 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 ₺

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

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 TRAFÖ	1		10			45.000,00	45.000,00 ₺
195	253-00196	RADWAG AS 220 R 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 FLEXİPOWER 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 DIVIDER)	1		5			12.000,00	12.000,00 ₺
214	253-00216	ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN (HAMMER MILL)	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 MILL WITH 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 İNDEKS 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	SEDİMENTASYON CİHAZI VE AKSESUARLARI	1		5			12.500,00	12.500,00 ₺
224	253-00226	ANALİTİK TERAZİ PRECİSA XB 220 A SCS	1	PRECİSA	5			10.000,00	10.000,00 ₺
225	253-00227	ANALİTİK TERAZİ PRECİSA XT 620M	1	PRECİSA	5			3.000,00	3.000,00 ₺

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

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 HEKTOLÜTRE	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	SEDİMAN 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 KALIBRASYONU	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 oluşturmaları, elektrik kesintileri ve kısıtlamaları da göz önünde bulundurularak avantaj teşkil etmesi sebebiyle değerlendirilmede şerefiye verilmiştir.	1		10			10.500.000,00	10.500.000,00 ₺
265	253-00269	PAKETLEME MAKİNASI (RIVER-VOLUMETRIK 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 CITY 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 LİNDE 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 SERIES 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 ÇEMBEK 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 İNÖX(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 ÇEMBEK MAKİNASI 601 D	1		10			40.000,00	40.000,00 ₺
300	253-00306	AKÜLÜ FORKLİFT (E16C)	1		4			375.000,00	375.000,00 ₺

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

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-PEPT 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 TRIKE 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 ₺

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

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 KKG-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 BİÇAKLI 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	TASKİ SWİNGO 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 DPI 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 değerlendirme 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 bulgulara 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 TÜRK LİRASI)**

olarak **Adil Değer** takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

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

DEĞERLEME UZMANI

Gökay DAĞLI
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 406096
MMO No: 77343
Sektör Tecrübesi; 5 yıl

DENETMEN

Olca USTA
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 407179
MMO No: 94295
Sektör Tecrübesi; 7 yıl

ONAY

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



BASKENT 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

**BASKENT 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

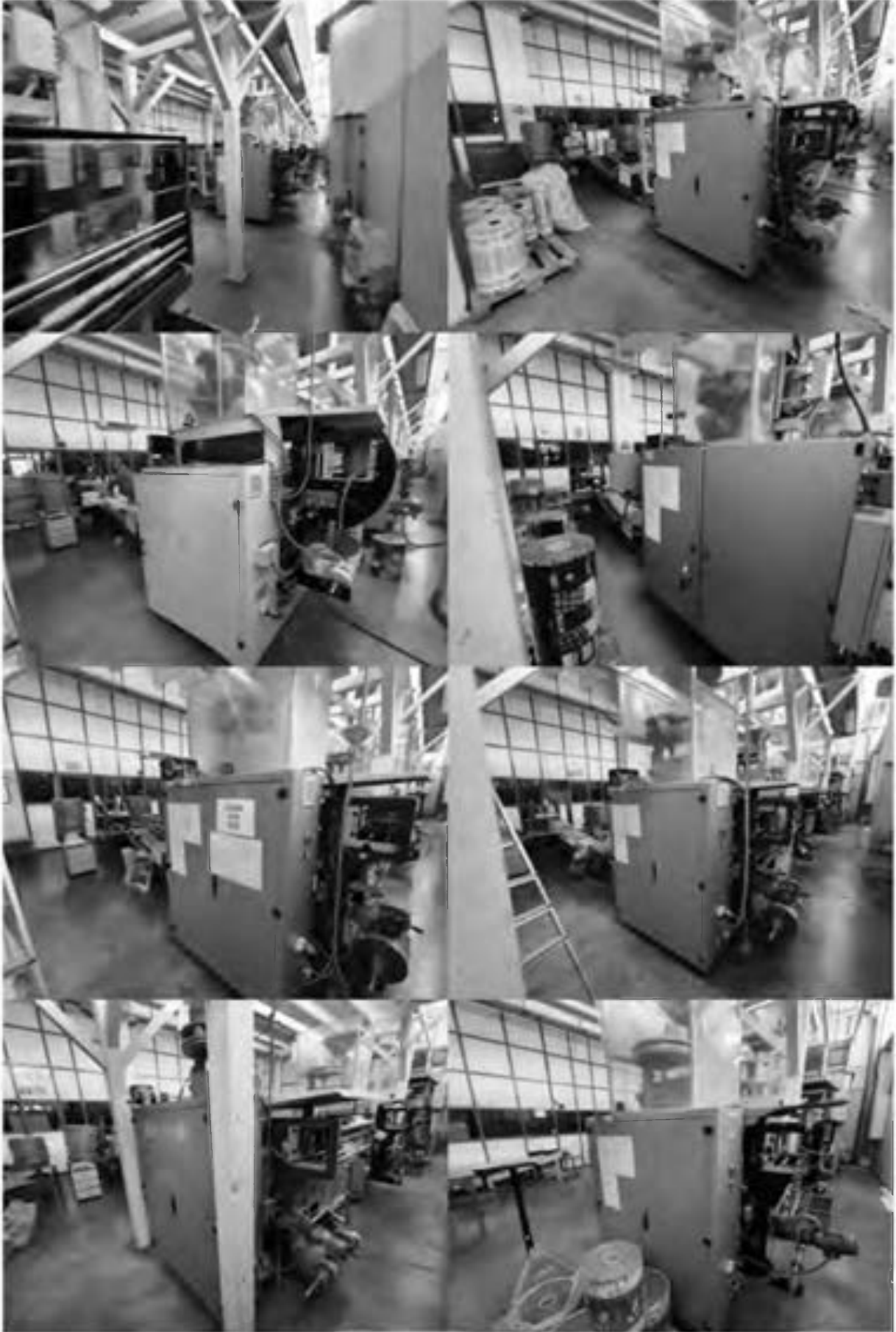
www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TASINMAZ 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 TASINMAZ 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

**BASKENT 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



BASKENT 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



BASKENT 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



BASKENT 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



BASKENT 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

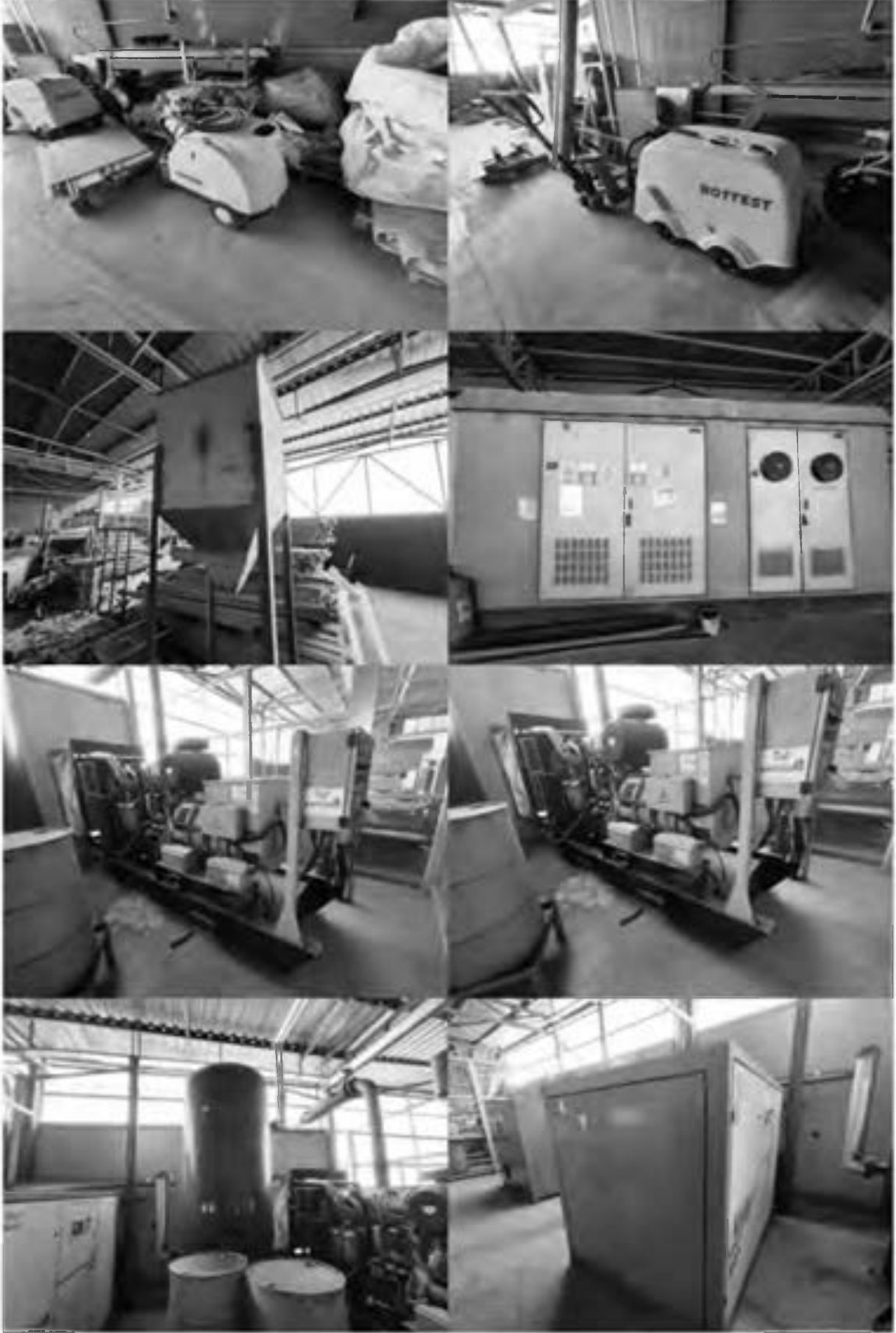


BASKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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



BASKENT 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	: 10.61.05 (NACE)
MERSİS No	: 0320003905300001		

Üretim Yaptığı 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 peker imalat, tor peker ve bakliyat paketleme.

Üretim Teslimat Durumu	Sermaye Konular Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi	Makine ve Teçhizat Değeri 27.095.125,83	Mühendis : 2
Arazi (m2) 26.372	Tescilli Sermayesi 300.000.000	Tekniyen : 3
Toplam Kapak Saha (m2) 17.489		Üstü : 6
Bina İnşaat Tipi B.A.R.M.E.		İşçi : 115
		İdari Pers. : 71
		Toplam : 197

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 15.05.1996

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

Sertifika : Cihaz Laboratuvar, Diğer Belgeler : ISO 14001, ISO 22000, ISO 9001, ORSAS (800)

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

RAPORTÖR AYDEM GÜLAZ Mühür (Mühürü)	TEKSPER EMEL GÜLÇEK Emlakçı Mühendisi	TEKSPER
---	---	---------

ASLININ AYNIĞIDIR

15.07.2020

Emel GÜLÇEK
Teknik Ekspert


ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ 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 BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (1 KG.LİK)	0 Y		8.0
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (2 KG.LİK)	0 Y		2.2
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (2,5 KG.LİK)	0 Y		4.2
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (5 KG.LİK)	0 Y		9.3
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (10 KG.LİK)	0 Y		0.75
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (25 KG.LİK)	0 Y		1.0
28.29.21	1	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ dikey (1 KG.LİK)	0 Y		4.5
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ yatay (1 KG.LİK)	0 Y		0.0
28.29.21	2	OTOMATİK BAKLIYAT PAKETLEME MAKİNESİ (2,5 KG.LİK)	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	CUVAL DİKİS MAKİNESİ	0 Y		3.3
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	SEKER 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 STRECLEME MAKİNASI	0 Y		0.75
27.11.31	1	JENERATÖR	0 Y		360.0
28.29.21	1	İKİLİ SARMA MAKİNASI	0 Y		1.8
28.29.21	1	TEK SARIM MAKİNASI	0 Y		4.0
28.29.21	1	BANTLAMA MAKİNASI	0 Y		2.1
28.29.21	1	CUVAL MAKİNASI	0 Y		1.0
26.70.23	1	SORTEX VE DEPOLAMA	0 Y		1.0
28.29.21	1	STICK DOLUM MAKİNASI	0 Y		1.0
28.22.15	1	AKÜLÜ TRANSPALET	0 Y		0.3
28.29.21	2	OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNASI	0 Y		0.3
28.22.17	1	TAŞIMA BANDI	0 Y		0.0
28.13.26	1	KOMPRESÖR	0 Y		0.0
28.22.15	4	AKÜLÜ FORKLİFT	0 Y		0.0

TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/11

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

28.22.15	TRANSPALET	0 Y	0.0
26.20.16	BARKOD YAZICI	0 Y	0.0
28.22.17	KOVALİ ELEVATÖR	0 Y	0.0
28.93.20	TRİYÖR (KIRIK VE SINIFLANDIRMA)	0 Y	0.0
28.22.17	YATAY U HELEZON	0 Y	0.0
28.93.20	HASSAS ELEME MAKİNESİ	0 Y	1.6
28.91.20	PIRİNC ELEME SİSTEMİ	0 Y	4.0
28.93.17	PIRİNC YAĞLAMA TANKI	0 Y	0.0
28.93.17	YAĞLAMA TAMBURU	0 Y	1.1
28.22.17	YÖKLEME RAMPASI	0 Y	0.0
28.29.21	PLASTİK ÇEMBER MAKİNESİ	0 Y	1.1

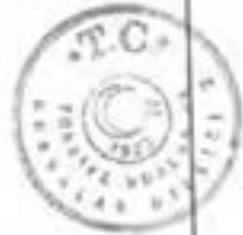
Toplam : 8 719.45 =
964.063 BG

ASLININ AYNIĞIDIR

21.11.2020
Emel GÖLÇEK
Ticaret Sicil Müdürü

(Signature)

09.07.2020



TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. Bu sıra 09.07.2022 tarihinde kesinleşmiştir.
Sayfa 3/11

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

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

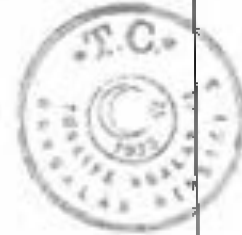
Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
82.92.10.00.01	BAKLİYAT PAKETLEME (FASULYE, NOHUT, BARBUNYA, PIRINC, BULGUR, MERCİMEK, MISIR, A. BUGDAY VB.)	176.544.000	kilogram
10.81.12.30.01	KÜP ŞEKER	1.814.400	kilogram
82.92.10.00.01	TOZ ŞEKER PAKETLEME (2 KG.LIK VE 5 KG.LIK)	21.672.000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

ASLININ AYNI DİR
01.07.2020
Emel GÜLÇEK
Ticari Ekspert



Culp

09.07.2020



TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3209039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maddede düzenlendiği : Yemilme)

Firmamızın müracaatı üzerine: 08.07.2020 tarihinde aşağıdaki hesaplar 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.
 $40 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 4.608.000$ 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.
 $80 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 9.216.000$ 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.
 $55 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 6.336.000$ 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.
 $4 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 460.800$ 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.
 $25 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 2.880.000$ 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.
 $10 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 1.152.000$ 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.
 $3 \times 75 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 25.920.000$ 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.
 $2 \times 50 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 11.520.000$ ad/yıl (2,5 kg.lık bakliyat paketi)
- İş yerinde mevcut 1 adet otomatik bakliyat paketleme makinesinde 2 kg.lık bakliyat paketlemesi

TODB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/11

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

yapılmaktadır. Yapılan kronometrajda 1 dakikada 40 adet paketleme yapıldığı tespit edilmiştir
 $40 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 4.608.000 \text{ ad/yıl}$ (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
 $30 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 3.456.000 \text{ ad/yıl}$ (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.
 $50 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 5.760.000 \text{ ad/yıl}$ (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.
 $70 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 8.064.000 \text{ ad/yıl}$ (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.
 $50 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 5.760.000 \text{ ad/yıl}$ (2,5 kg.lık bakliyat paketi)

Toplam = $(4.608.000 \times 1 \text{ kg}) + (9.216.000 \times 1 \text{ kg}) + (6.336.000 \times 2,5 \text{ kg}) + (460.800 \times 25 \text{ kg}) + (2.880.000 \times 5 \text{ kg}) + (1.152.000 \times 10 \text{ kg}) + (25.920.000 \times 1 \text{ kg}) + (11.520.000 \times 2,5 \text{ kg}) + (4.608.000 \times 2 \text{ kg}) + (3.456.000 \times 5 \text{ kg}) + (5.760.000 \times 1 \text{ kg}) + 8.064.000 \text{ ad/yıl} \times 1 \text{ kg} + (5.760.000 \times 2,5 \text{ kg}) = 176.544.000 \text{ kg/yıl}$

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.

$4.608.000 \times 0,011 = 50.688 \text{ kg/yıl OPP-CPP}$
 $4.608.000 / 10 = 460.800 \text{ ad/yıl koli}$

- 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.

$(6.336.000 + 11.520.000 + 5.760.000) \times 0,012 = 283.392 \text{ kg/yıl OPP-CPP}$
 $(6.336.000 + 11.520.000 + 5.760.000) / 8 = 2.952.000 \text{ ad/yıl koli}$

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

TÜBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
 Sayfa 6/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No 945-KAZAN / Vergi No 3200039013
YAYLA AĞRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

$(4.608.000 + 9.216.000 + 25.920.000 + 5.760.000 + 8.064.000) \times 0,005 = 267.840 \text{ kg/yıl OPP-CPP}$
 $(4.608.000 + 9.216.000 + 25.920.000 + 5.760.000 + 8.064.000) / 15 = 3.571.200 \text{ ad/yıl koli}$

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

$1.152.000 \times 0,066 = 76.032 \text{ kg/yıl polietilen}$
 $1.152.000 / 3 = 384.000 \text{ ad/yıl koli}$

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

$(2.880.000 + 3.456.000) \times 0,016 = 101.376 \text{ kg/yıl OPP-CPP}$
 $(2.880.000 + 3.456.000) / 5 = 1.267.200 \text{ ad/yıl koli}$

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

KUP ŞEKER İMALİ:

İş yerinde kristal şekerden kúp şeker üretimi ile toz şeker paketlemesi yapılmaktadır.

Kapasite Hesabı:

Kúp şeker ve üretimi ve paketlemesi için, kurulu tesis sürekli bir sistem olup, yapılan kronometrajda hattın kapasitesi 945 kg/h olarak tesbit edilmiştir.

$945 \text{ kg/h} \times 8 \times 300 \times 0,80 = 1.814.400 \text{ kg/yıl kup şeker}$

İhtiyaç maddeleri:

Kristal şeker (toz şeker) 1.814.400 kg/yıl

Ambalajlama :

Üretim; %50'i 1 kg.lık, %50'si 750 gr.lık karton kutu ile ambalajlanmaktadır.

$1.814.400 \times 0,50 = 907.200 \text{ kg/yıl}$

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

TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/11

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

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 iç kutu

Karton koli : 20 adedi 1 karton koliye

1.209.600/20 = 60.480 ad/yıl karton koli

Yapıştırıcı :

Filili tüketimden 635 kg/yıl olarak belirlenmiştir.

Yapıştırıcı bant :

Beher koli için 1,5 mt gerekli 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, diğesinde 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 :

TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir
Sayfa 8/11

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

- 2 kg'lık toz şeker paketlerinde ambalaj olarak polietilen kullanılmakta olup, ağırlığı 11 gr'dır. 10 tane paket bir koliye konulmaktadır.

$$4.536.000 \times 0,011 = 49.896 \text{ kg/yıl polietilen}$$

$$4.536.000/10 = 453.600 \text{ adet/yıl karton koli}$$

- 5 kg'lık toz şeker paketlerinde ambalaj olarak polietilen kullanılmakta olup, ağırlığı 24 gr'dır. 4 tane paket bir koliye konulmaktadır.

$$2.520.000 \times 0,024 = 60.480 \text{ kg/yıl polietilen}$$

$$2.520.000/4 = 630.000 \text{ adet/yıl karton koli}$$

Stick Şeker Paketleme:

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

$$250 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 28.800.000 \text{ ad/yıl stick paket}$$

İhtiyaç Maddeleri:

$$28.800.000 \times 0,003 = 86.400 \text{ kg/yıl toz şeker}$$

$$28.800.000 \text{ ad/yıl stick ambalaj (kuşe+PE)}$$

Tüm ihtiyaç maddeleri Tablo IV'te ayrıca gösterilmiştir.

İSLİM AYINDIR

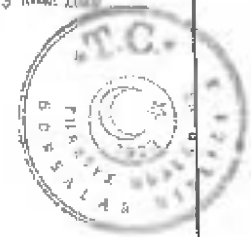
8 Şubat 2022

Emel GÖLÇEK
Ticaret Ekspert



Emel

09 Temmuz 2022



TOBB tarafından 09.07.2020 tarih ve 21596 no ile onaylanmıştır. En son 09.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/11

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

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Malzeme Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
10.89.19	BAKLIYAT (FASÜLYE, NOHUT, BARBUNYA, PIRINÇ, BULGUR, MERCİMEK, MISIR, BUĞDAY VB)	kilogram	176.544.000	Yüz Yetmiş Altı Milyon Beş Yüz Kırk Dört Bin
22.22.11	POLIETİLEN, POLİETİLEN LAMİNASYON MALZEME	kilogram	186.408	Yüz Seksen Altı Bin Dört Yüz Sekiz
17.21.13	KARTON KOLİ	adet	9.824.640	Dokuz Milyon Sekiz Yüz Yirmi Dört Bin Altı Yüz Kırk
20.52.10	YAPIŞTIRICI	kilogram	635	Altı Yüz Otuz Beş
22.29.21	YAPIŞTIRICI BANT	metre	158.760	Yüz Elli Sekiz Bin Yedi Yüz Altmış
22.21.30	OPP-CPP	kilogram	703.296	Yedi Yüz Üç Bin Ki Yüz Doksan Altı
10.81.12	KRİSTAL TOZ ŞEKER	kilogram	23.572.800	Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Yetmişiki Bin Sekiz Yüz
17.21.13	KARTON İÇ KUTU (1 KG LİK)	adet	907.200	Dokuz Yüz Yedi Bin Ki Yüz
17.21.13	KARTON İÇ KUTU (750 G LİK)	adet	1.209.600	Bir Milyon Ki Yüz Dokuz Bin Altı Yüz
13.92.21	ÇUVAL	adet	460.800	Dört Yüz Altmış Bin Sekiz Yüz
17.12.73	STICK AMBALAJ (KUŞE+PE)	adet	28.800.000	Yirmi Sekiz Milyon Sekiz Yüz Bin

ASLINA AYDIN

Dr. GÜLÇEN
Tıp Fakültesi, Kadın Hastalıkları ve Doğum Anabilim Dalı
Etiler, Beşiktaş, İstanbul

✓

0.5 January 2020

Yatırım tarafından 04.07.2020 tarihinde ve 21.5% oran ile emsahlanmıştır. En son 04.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.

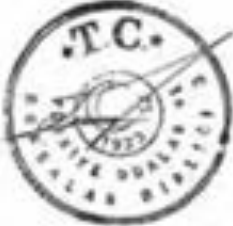
ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 945-KAZAN / Vergi No: 3200039053
YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ

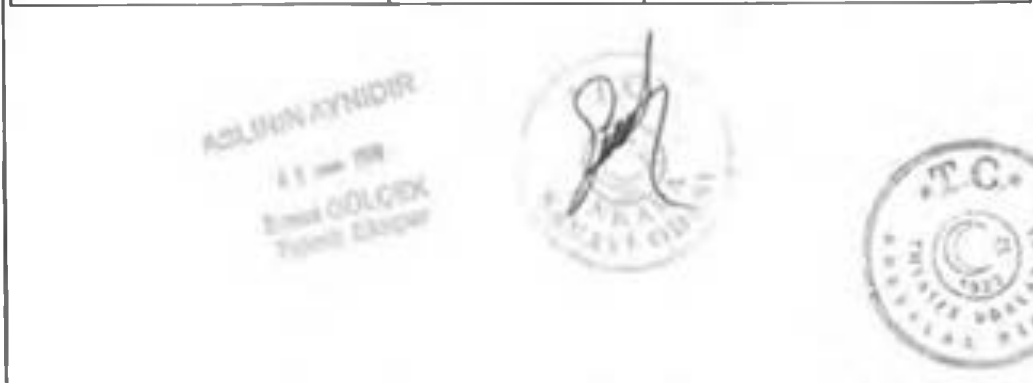
İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 11 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 27.07.2018 tarih ve 24287 sayılı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

Inceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEEE
Gıda Mühendisi

[Signature]

- 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 aksı 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 Birliktaki 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 TARİHİ VE NO
 09.07.2020 CANER HUSTA 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.



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

MERSİS SİSTEMİ EKCRAN GÖRÜNTÜSÜ

[illegible]

TARES SİSTEMİ EKCRAN GÖRÜNTÜSÜ

The screenshot displays the 'TARİHİS Tazminat Rehlin Sicili' web application. The header includes the Turkish flag and the application title. The main content area features a search form with two input fields labeled 'TARİHİS NO' and a 'TARİHİS NO' button. Below the form is a table with columns for 'TARİHİS NO', 'TARİHİS NO', 'TARİHİS NO', 'TARİHİS NO', 'TARİHİS NO', 'TARİHİS NO', 'TARİHİS NO', and 'TARİHİS NO'. A modal window is open in the bottom right corner with the title 'TARİHİS' and the text 'TARİHİS NO' and 'TARİHİS NO'.

The screenshot displays the 'TARİH Teyzesi Rahlin Nelli' web application. The interface includes a header with the application name and logos, a navigation bar, and a main content area. A form for user registration is visible, with fields for 'Ad Soyad', 'E-posta', and 'Şifre'. A modal window is open, showing a message about the user's registration status.

LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.02.2017

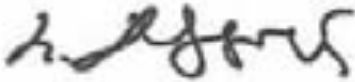
No : 406096

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



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 değerlendirme 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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ, KAHRAMANKAZAN İLÇESİ,
SARAY(i) 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 KAHRAMANKAZAN 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-MEV CUT 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 KÜLEKÇİ

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 TANIMI 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 ÖZELLİKLERİ	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

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 VARSARUHSATA 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 ANALİZ SONUÇLARININ 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 YERALMADIKLARININ 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

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 değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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, PALMIYE 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 çitasını 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.

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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışmasının 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 gözlemler 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Uzmanı'nın 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 değerlendirme 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

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



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

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 konumlanmıştır. 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 taşıma 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



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; değerlendirme 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; değerlendirme 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 sıfahi 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.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**9 ada 6 parsel;**

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

* Kahramankazan Belediyesi'nde değerlendirme 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.

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 değerlendirme 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 RECONSTRUCTION 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

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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı 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 değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

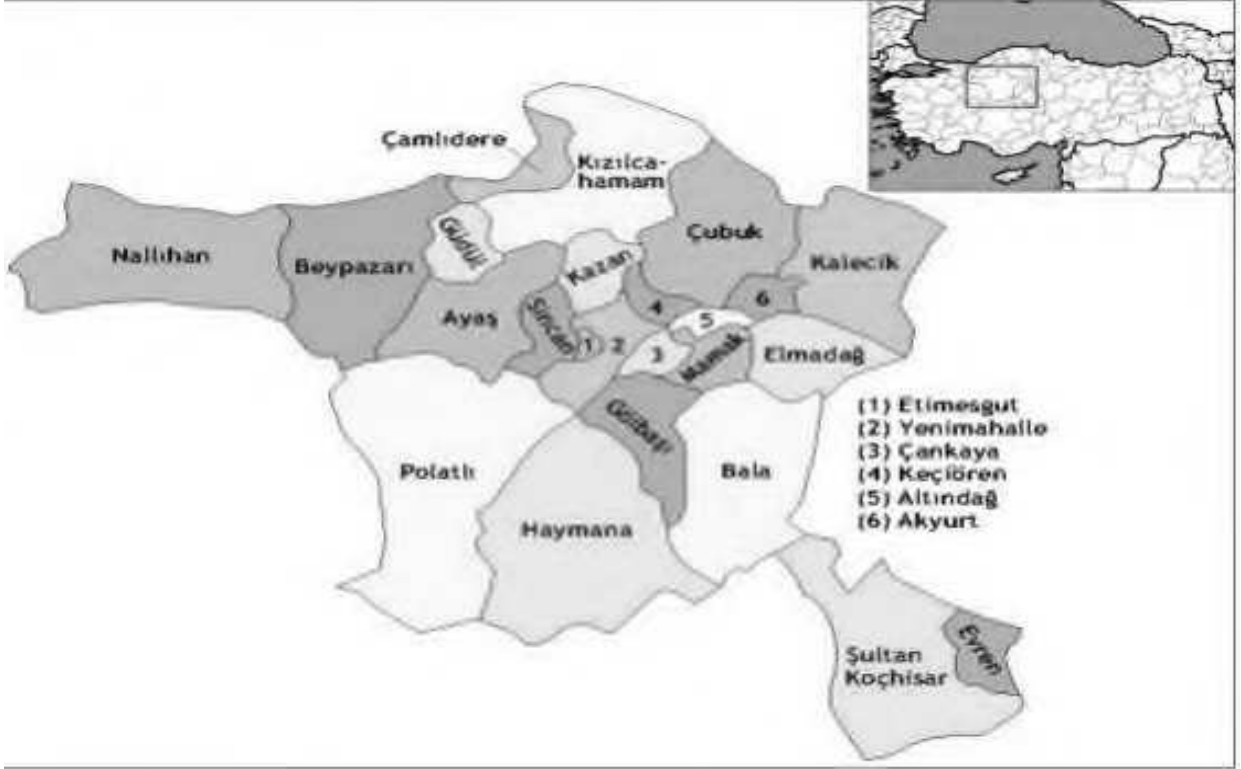
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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 göçünün 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 üzumdür. 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.

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 vatandaşdır. 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 Gündül'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 -

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.

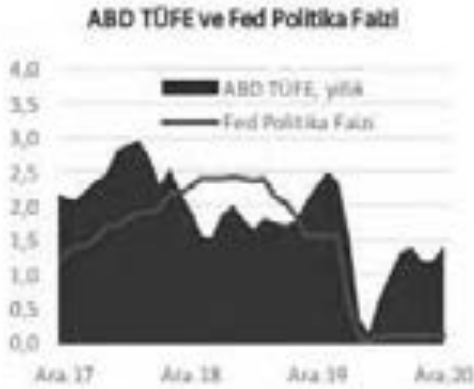
İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. 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.

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 metei 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 ığde, 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

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 olduğu 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	4,1	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 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 patikasıyla sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması 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 sıkılaştırma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma 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 sıkılaştırma 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 yansımaları 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 sınırlandırılması 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 sıklığı, 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 indirimine 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

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	: Halihazırda
kullanılan Fabrika	

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

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 kendi kullanım amacına uygun olarak değiştirildiği ve çatı 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 shaftı 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

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 dikkate 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.

İade bölümüne ek bina yapılmış olup, yaklaşık 450 m² kullanım alanıdır. Toplamda 1056 m² büyüklüğünde olan İade 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 atölyesi bölümü bulunmaktadır.

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. değerlemede dikkate alınmamıştır.

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 EDENFAKTÖRLER

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. Yaklaşımında 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 bilmeseyse 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 uzmanla 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 değerlendirme 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 değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir 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 örneklerle 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 =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto 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

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI 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 değerlendirme 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, değerlendirme konu taşınmaza göre daha düşük şerefeliyedir. (%5 Pazarlık ve Şerefiye % 20, Metrekare Birim Fiyatı: 785-TL/m²)

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

BEYAN**BEYAN-1**

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli arsaların 700-750 TL/m2 arasında, içerlerde yer alan arsaların ise 500-550,-TL/m2 aralığında satıldığı, değerlendirme 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, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli arsaların 600-800 TL/m2 arasında, içerlerde yer alan arsaların ise 500-600,-TL/m2 aralığında satıldığı, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirilmiştir.

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 söfahi bilgiye göre parselin Nakıs (artık) parsel olduğu taşınmazın yüzölçümüne göre yapılaşmaya uygun olmadığı ve tek başına yapılaşmaya izin verilmediğı bilgisi alınmıştır. Sanayi ve Depolama lejantlı arsaların yapılaşmaya uygun olabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 2000 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

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 edilmiş 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 arsalarla 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 durumda güncel nihai değer **9 ada 4 parsel**; yasal ve mevcut durum değeri **360.000 TL (ÜÇYÜZALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)**, **9 ada 6 parsel**; yasal ve mevcut durum değeri **59.025.000 TL (ELLİDOKUZMİLYON YİRMİBEŞBİN TÜRK LİRASI)** 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 değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(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)	2.336,00	450,00	0,90	946.080,00	945.000,00
		(YAPILARIN ÇIKMA BÜYÜMLERİ)					
		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
ŞERİFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ+BEKÇİ KULUBESİ, AÇIK SUNDURMA)						600.000,00	655.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)						59.025.000,00	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						\$ 4.654.124,25	
RAPOR TARİHİ İTİBARI 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 İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	\$ 28.386,02
						RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 25.166,03
						1 DOLAR	€ 12,6823
						1 EURO	€ 14,3050

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKÇİ



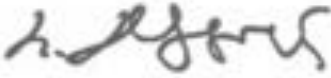
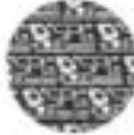
Sorumlu Değerleme
Olcay USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ

 Sermaye Piyasası Kuruluşu ve Sicil 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
	

LİSANS BELGESİ


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eşgisi Kurulması

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 KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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)

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel SekreterEncan AYDOĞDU
Başkan**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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel SekreterEncan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	9/4
Taşınmaz Kimlik No:	28418118	AT Yüzölçümü(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:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3581	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin 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 Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
124421962	(SN:8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ. V	-	1/1	401.00	401.00	Tüzel Kişilerin 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 RECONSTRUCTION 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	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Kahramankazan - SARAY(I) 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-3qHd10kf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 25-11-2021-13:45

webtapu
Tapunun Erişim Yolu

Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	9/6
Taşınmaz Kimlik No:	28418199	AT Yüzölçümü(m2):	26372.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) 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	Terkini 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

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

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 7768955) AVRUPA İMAR VE KALKINMA BANKASI (EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION 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(I) 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) 0TxS TE54dPz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



























[illegible]

[illegible]

YAPILAN İŞLER		Değerleme Tarihi: 00.00.00.00.00.00	
1. C. KAZAN BELGESİ		2. KAZAN BELGESİ	
3. KAZAN BELGESİ		4. KAZAN BELGESİ	
5. KAZAN BELGESİ		6. KAZAN BELGESİ	
7. KAZAN BELGESİ		8. KAZAN BELGESİ	
9. KAZAN BELGESİ		10. KAZAN BELGESİ	
11. KAZAN BELGESİ		12. KAZAN BELGESİ	
13. KAZAN BELGESİ		14. KAZAN BELGESİ	
15. KAZAN BELGESİ		16. KAZAN BELGESİ	
17. KAZAN BELGESİ		18. KAZAN BELGESİ	
19. KAZAN BELGESİ		20. KAZAN BELGESİ	
21. KAZAN BELGESİ		22. KAZAN BELGESİ	
23. KAZAN BELGESİ		24. KAZAN BELGESİ	
25. KAZAN BELGESİ		26. KAZAN BELGESİ	
27. KAZAN BELGESİ		28. KAZAN BELGESİ	
29. KAZAN BELGESİ		30. KAZAN BELGESİ	
31. KAZAN BELGESİ		32. KAZAN BELGESİ	
33. KAZAN BELGESİ		34. KAZAN BELGESİ	
35. KAZAN BELGESİ		36. KAZAN BELGESİ	
37. KAZAN BELGESİ		38. KAZAN BELGESİ	
39. KAZAN BELGESİ		40. KAZAN BELGESİ	
41. KAZAN BELGESİ		42. KAZAN BELGESİ	
43. KAZAN BELGESİ		44. KAZAN BELGESİ	
45. KAZAN BELGESİ		46. KAZAN BELGESİ	
47. KAZAN BELGESİ		48. KAZAN BELGESİ	
49. KAZAN BELGESİ		50. KAZAN BELGESİ	
51. KAZAN BELGESİ		52. KAZAN BELGESİ	
53. KAZAN BELGESİ		54. KAZAN BELGESİ	
55. KAZAN BELGESİ		56. KAZAN BELGESİ	
57. KAZAN BELGESİ		58. KAZAN BELGESİ	
59. KAZAN BELGESİ		60. KAZAN BELGESİ	
61. KAZAN BELGESİ		62. KAZAN BELGESİ	
63. KAZAN BELGESİ		64. KAZAN BELGESİ	
65. KAZAN BELGESİ		66. KAZAN BELGESİ	
67. KAZAN BELGESİ		68. KAZAN BELGESİ	
69. KAZAN BELGESİ		70. KAZAN BELGESİ	
71. KAZAN BELGESİ		72. KAZAN BELGESİ	
73. KAZAN BELGESİ		74. KAZAN BELGESİ	
75. KAZAN BELGESİ		76. KAZAN BELGESİ	
77. KAZAN BELGESİ		78. KAZAN BELGESİ	
79. KAZAN BELGESİ		80. KAZAN BELGESİ	
81. KAZAN BELGESİ		82. KAZAN BELGESİ	
83. KAZAN BELGESİ		84. KAZAN BELGESİ	
85. KAZAN BELGESİ		86. KAZAN BELGESİ	
87. KAZAN BELGESİ		88. KAZAN BELGESİ	
89. KAZAN BELGESİ		90. KAZAN BELGESİ	
91. KAZAN BELGESİ		92. KAZAN BELGESİ	
93. KAZAN BELGESİ		94. KAZAN BELGESİ	
95. KAZAN BELGESİ		96. KAZAN BELGESİ	
97. KAZAN BELGESİ		98. KAZAN BELGESİ	
99. KAZAN BELGESİ		100. KAZAN BELGESİ	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

BEYONCUKUN HATIRI

YAPI KULLANMA IZİN KÂRIDİ

Adı: Yusuf Ali

Soyadı: Yılmaz

Doğum Tarihi: 15.05.1985

Doğum Yeri: İstanbul

Kimlik No: 12345678901234

Form No: 100

Form Adı: YAPI KULLANMA IZİN KÂRIDİ

1. Genel Bilgiler

Adı: Yusuf Ali

Soyadı: Yılmaz

Doğum Tarihi: 15.05.1985

Doğum Yeri: İstanbul

Kimlik No: 12345678901234

Form No: 100

Form Adı: YAPI KULLANMA IZİN KÂRIDİ

2. Sağlık Durumu

1. Genel Sağlık Durumu: İyi

2. Hastalık Durumu: Yok

3. İlaç Kullanımı: Yok

4. Diğer Hastalıklar: Yok

3. Fiziksel Durum

1. Boy: 1.75

2. Ağırlık: 70

3. Kan Basıncı: 120/80

4. Kalp Atış Hızı: 70

5. Solunum Hızı: 16

6. Vücut Sıcaklığı: 36.5

7. Kan Şeker: 100

8. Diğer Testler: Yok

4. Psikolojik Durum

1. Genel Psikolojik Durum: İyi

2. Stres Durumu: Yok

3. Anksiyete Durumu: Yok

4. Depresyon Durumu: Yok

5. Diğer Psikolojik Sorunlar: Yok

5. Sosyal Durum

1. Evlilik Durumu: Evli

2. Çocuk Durumu: 2 Çocuk

3. İş Durumu: İşçi

4. Sosyal Yaşam: İyi

5. Diğer Sosyal Sorunlar: Yok

6. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

7. Sonuç

1. Genel Sonuç: İyi

2. Hastalık Durumu: Yok

3. İlaç Kullanımı: Yok

4. Diğer Hastalıklar: Yok

8. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

9. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

10. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

11. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

12. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

13. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

14. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

15. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

16. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

17. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

18. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

19. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

20. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

21. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

22. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

23. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

24. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

25. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

26. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

27. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

28. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

29. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

30. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

31. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

32. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

33. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

34. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

35. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

36. Diğer Bilgiler

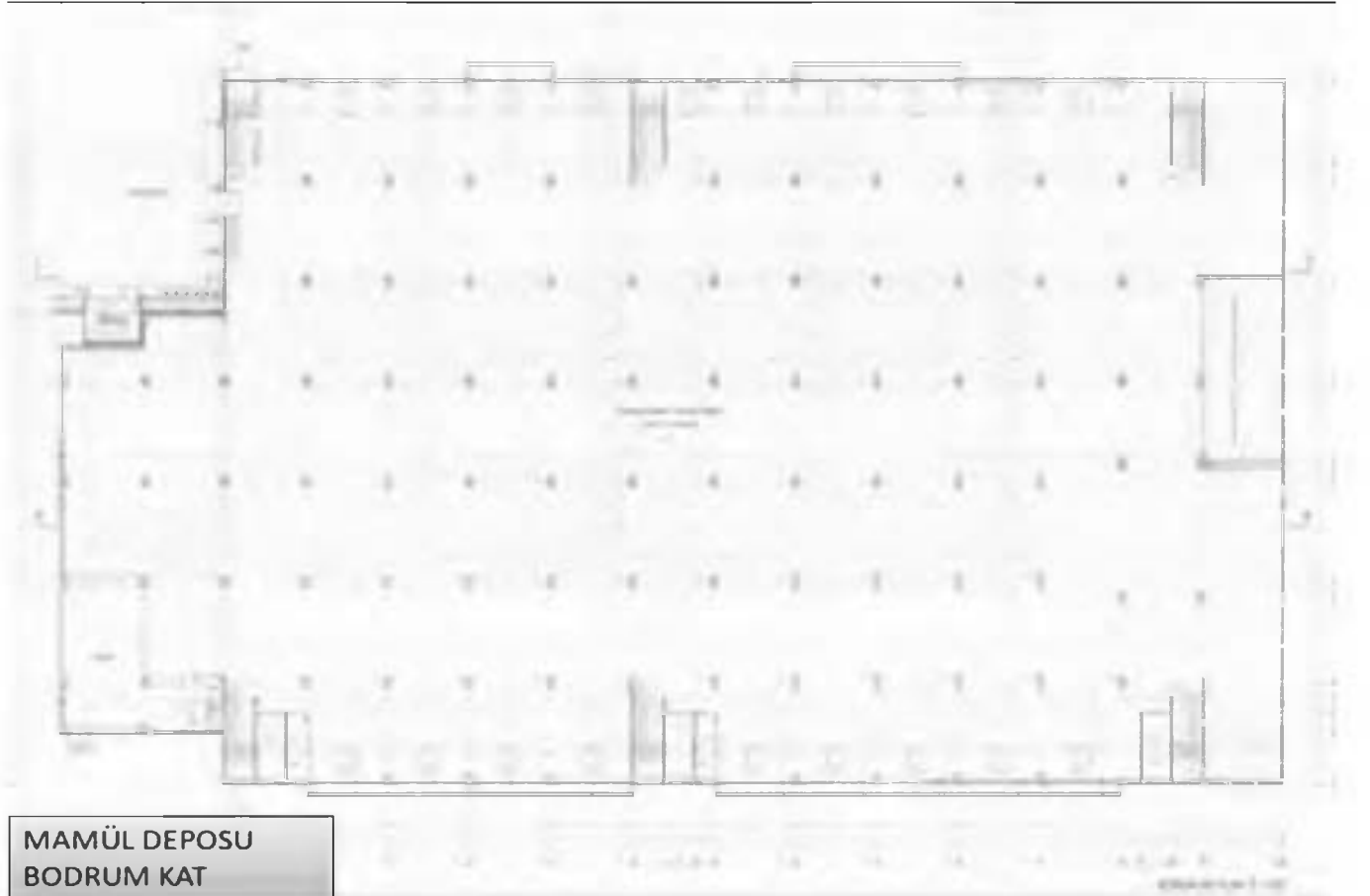
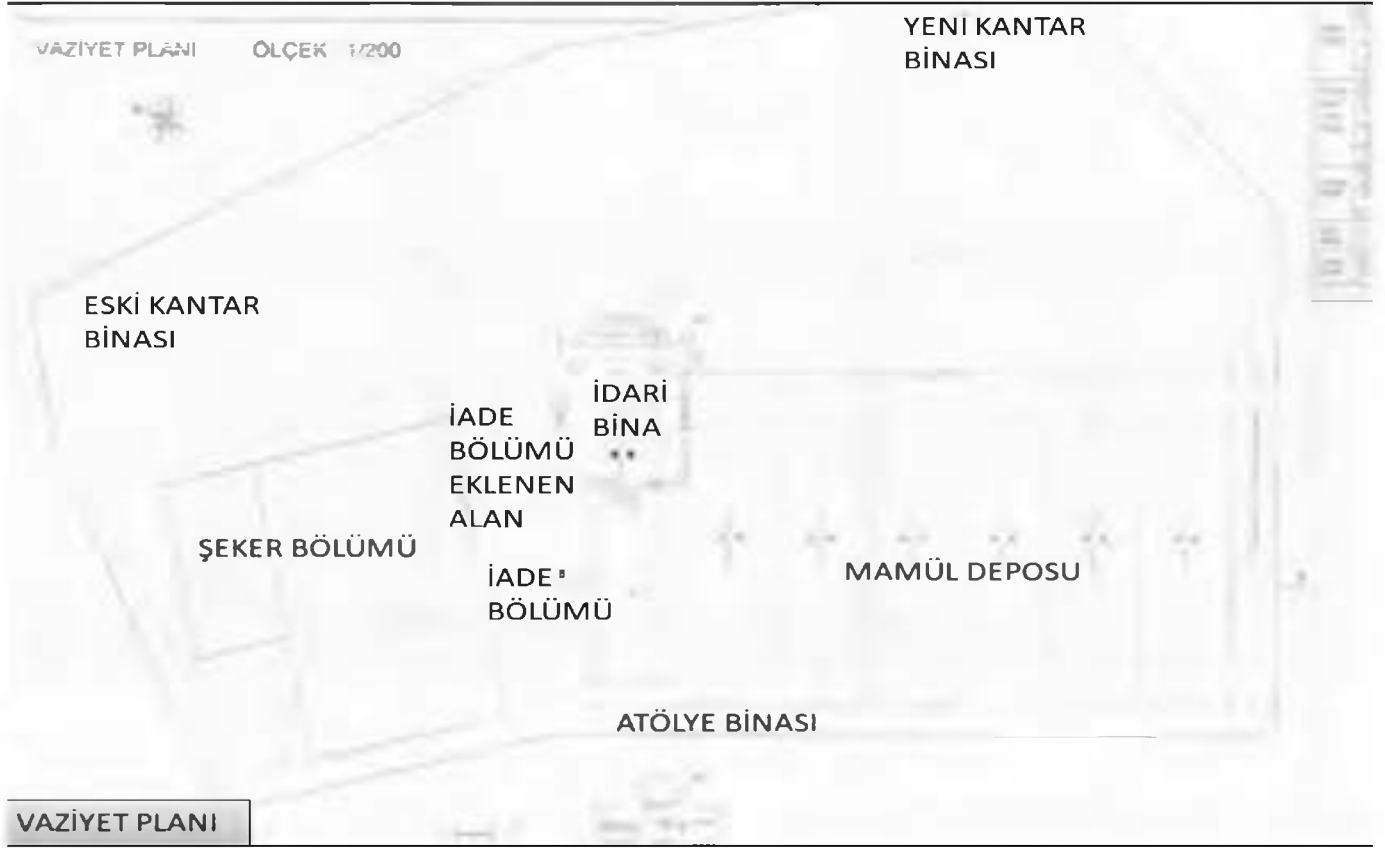
1. Diğer Hastalıklar: Yok

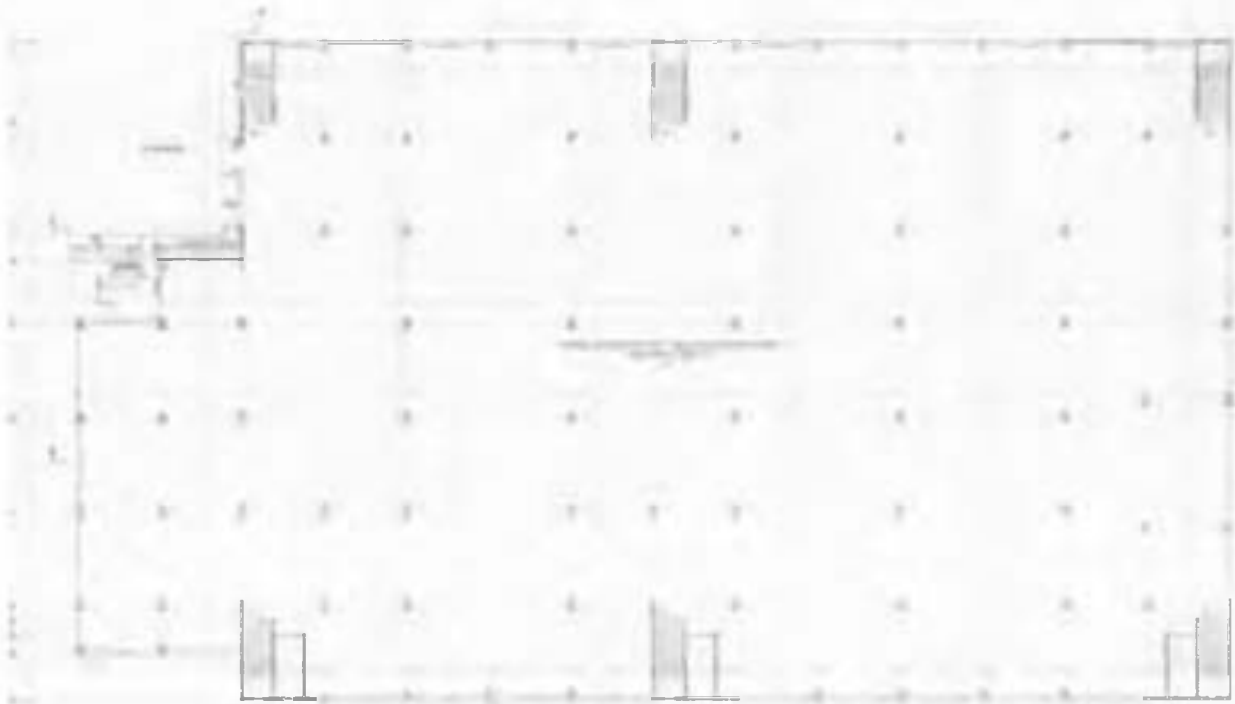
2. İlaç Kullanımı: Yok

3. Diğer Testler: Yok

37. Diğer Bilgiler

1. Diğer Hastalıklar: Yok

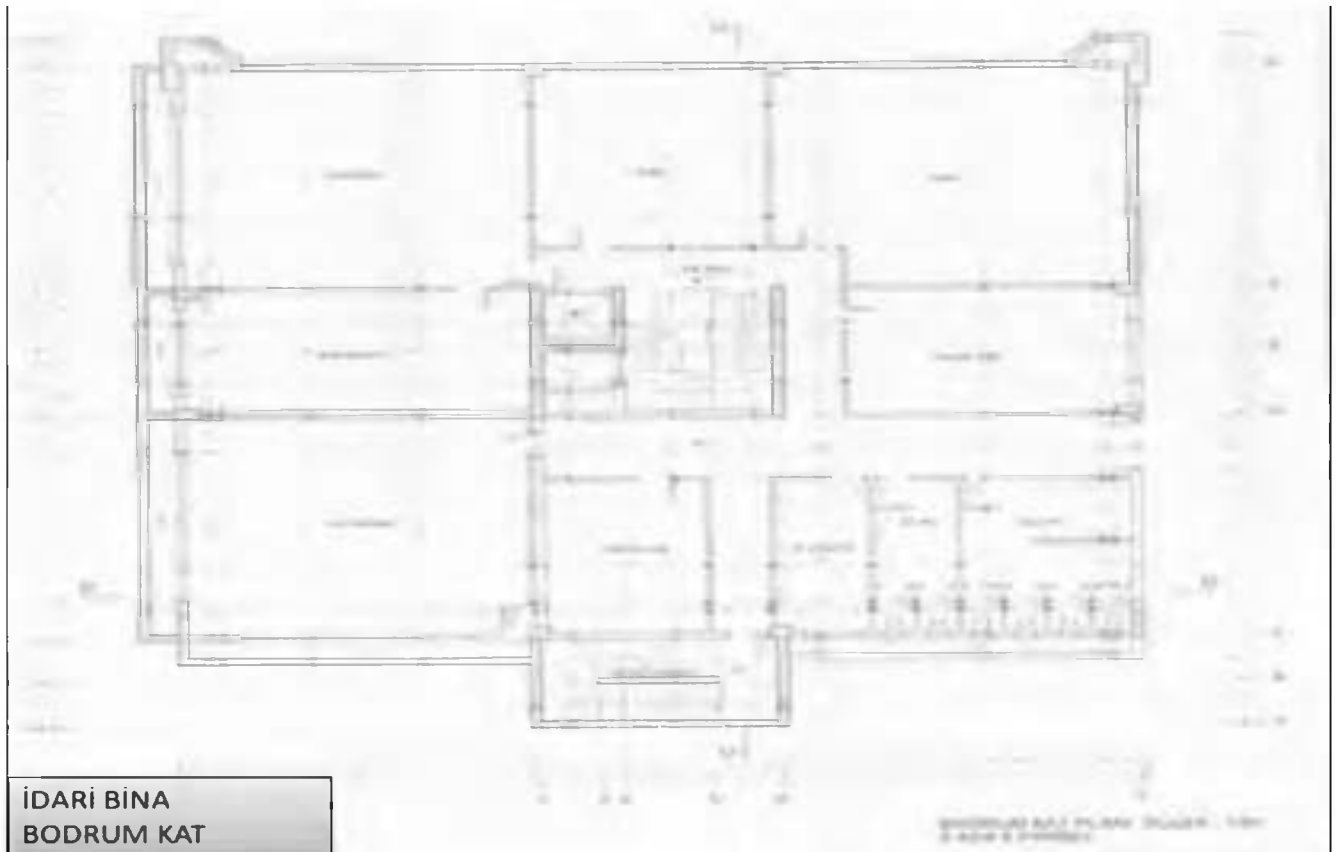


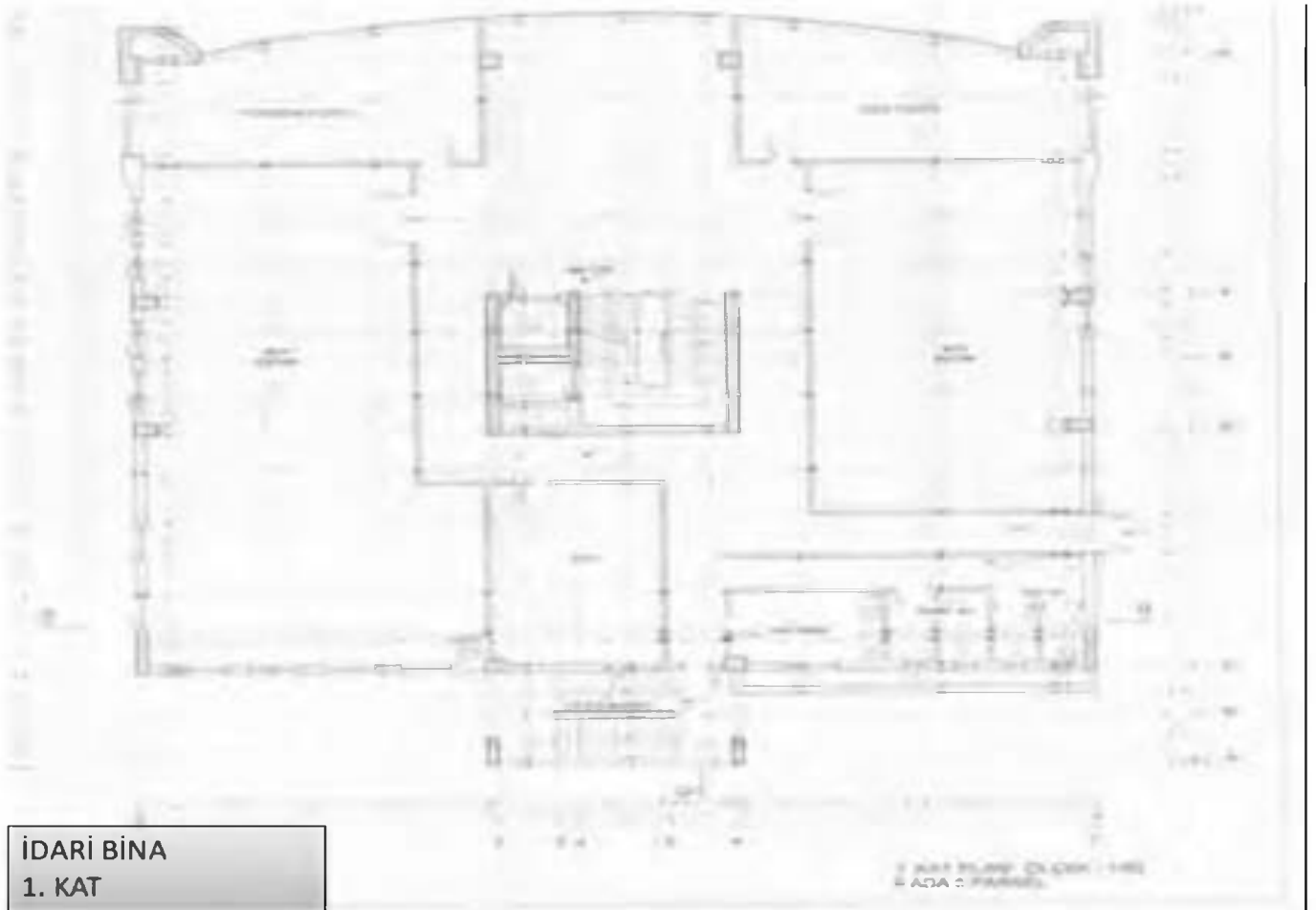
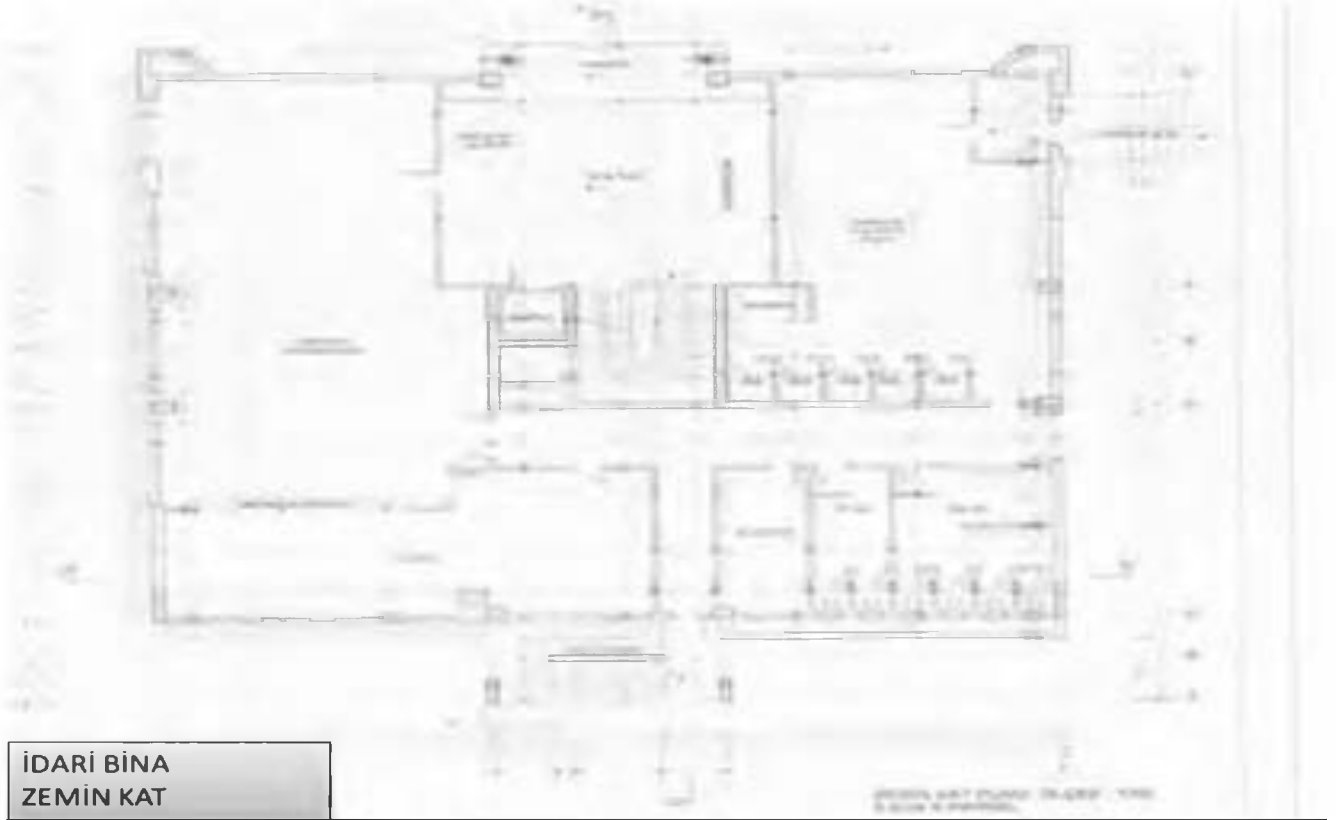


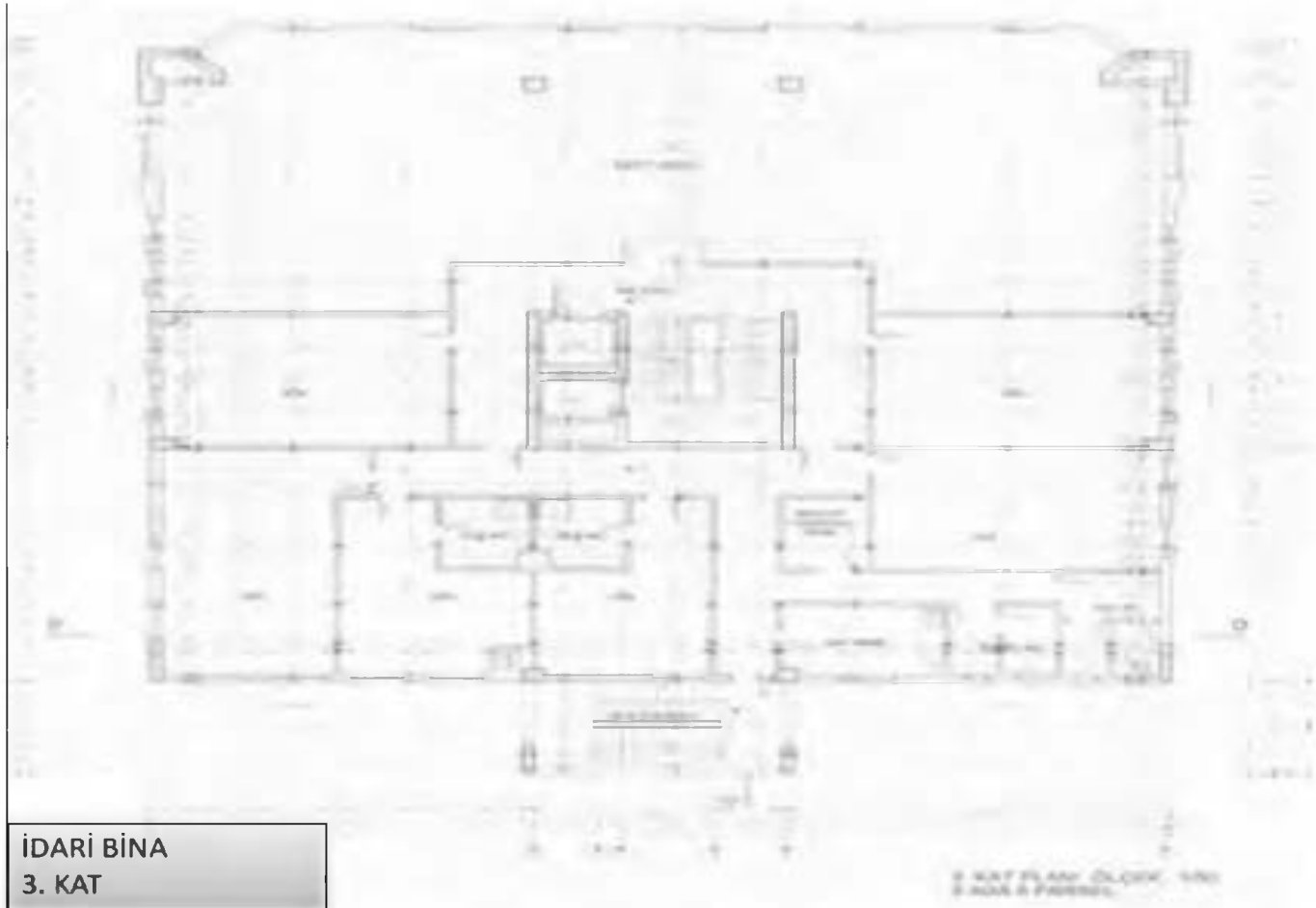
MAMÜL DEPOSU
ZEMİN KAT

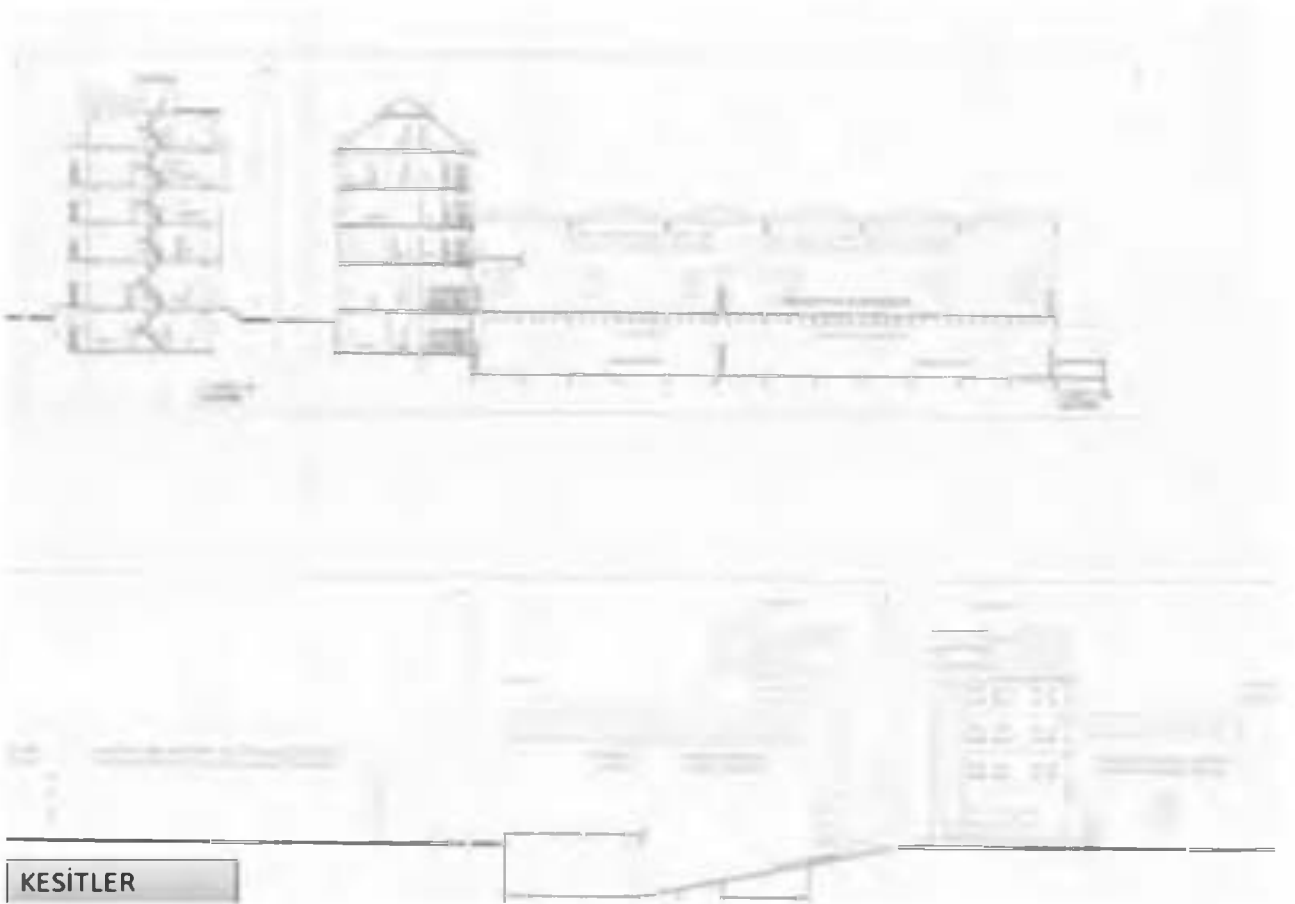


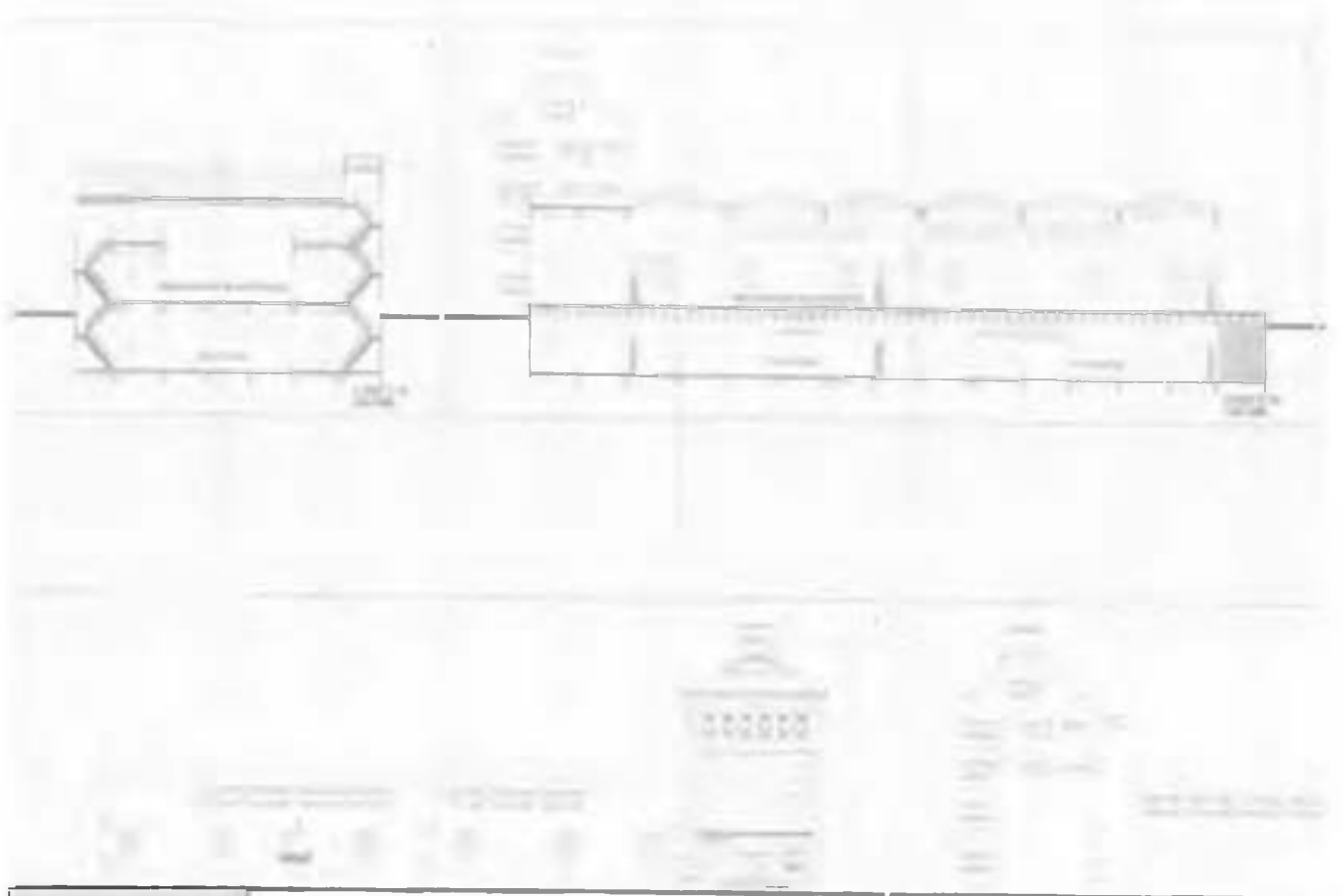
MAMÜL DEPOSU
ASMA KAT









**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

Bu adrese ait adres kodu:**3640606509**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bina Kodu:

359663531

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



Belge No : M5756JH
Başvuru Numarası : 985438
Düzenleme Tarihi : 15.08.2018

Belgenin Kapsamı : Bağınmaz bölümüne aittir
Belgenin Niteliği : TİCAKİ
Yapının Adresi : 1 ANKARA İlçe KAHRAMANKAZAN
Mahalle SARAÇ Çarşısı Sokak FATİH SULTAN
MEHMET BULVARI Dış Kapı No 327 Ada 9
Bölge 1
Arsa Alanı : 26372.00 m²
Bağınmaz Bölümü Alanı : 7034.70 m²
Bağınmaz Bölümü Numarası : 1

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

Bu belgeyi alanlar aşağıdaki gibidir:
1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...
31. ...
32. ...
33. ...
34. ...
35. ...
36. ...
37. ...
38. ...
39. ...
40. ...
41. ...
42. ...
43. ...
44. ...
45. ...
46. ...
47. ...
48. ...
49. ...
50. ...
51. ...
52. ...
53. ...
54. ...
55. ...
56. ...
57. ...
58. ...
59. ...
60. ...
61. ...
62. ...
63. ...
64. ...
65. ...
66. ...
67. ...
68. ...
69. ...
70. ...
71. ...
72. ...
73. ...
74. ...
75. ...
76. ...
77. ...
78. ...
79. ...
80. ...
81. ...
82. ...
83. ...
84. ...
85. ...
86. ...
87. ...
88. ...
89. ...
90. ...
91. ...
92. ...
93. ...
94. ...
95. ...
96. ...
97. ...
98. ...
99. ...
100. ...
101. ...
102. ...
103. ...
104. ...
105. ...
106. ...
107. ...
108. ...
109. ...
110. ...
111. ...
112. ...
113. ...
114. ...
115. ...
116. ...
117. ...
118. ...
119. ...
120. ...
121. ...
122. ...
123. ...
124. ...
125. ...
126. ...
127. ...
128. ...
129. ...
130. ...
131. ...
132. ...
133. ...
134. ...
135. ...
136. ...
137. ...
138. ...
139. ...
140. ...
141. ...
142. ...
143. ...
144. ...
145. ...
146. ...
147. ...
148. ...
149. ...
150. ...
151. ...
152. ...
153. ...
154. ...
155. ...
156. ...
157. ...
158. ...
159. ...
160. ...
161. ...
162. ...
163. ...
164. ...
165. ...
166. ...
167. ...
168. ...
169. ...
170. ...
171. ...
172. ...
173. ...
174. ...
175. ...
176. ...
177. ...
178. ...
179. ...
180. ...
181. ...
182. ...
183. ...
184. ...
185. ...
186. ...
187. ...
188. ...
189. ...
190. ...
191. ...
192. ...
193. ...
194. ...
195. ...
196. ...
197. ...
198. ...
199. ...
200. ...
201. ...
202. ...
203. ...
204. ...
205. ...
206. ...
207. ...
208. ...
209. ...
210. ...
211. ...
212. ...
213. ...
214. ...
215. ...
216. ...
217. ...
218. ...
219. ...
220. ...
221. ...
222. ...
223. ...
224. ...
225. ...
226. ...
227. ...
228. ...
229. ...
230. ...
231. ...
232. ...
233. ...
234. ...
235. ...
236. ...
237. ...
238. ...
239. ...
240. ...
241. ...
242. ...
243. ...
244. ...
245. ...
246. ...
247. ...
248. ...
249. ...
250. ...
251. ...
252. ...
253. ...
254. ...
255. ...
256. ...
257. ...
258. ...
259. ...
260. ...
261. ...
262. ...
263. ...
264. ...
265. ...
266. ...
267. ...
268. ...
269. ...
270. ...
271. ...
272. ...
273. ...
274. ...
275. ...
276. ...
277. ...
278. ...
279. ...
280. ...
281. ...
282. ...
283. ...
284. ...
285. ...
286. ...
287. ...
288. ...
289. ...
290. ...
291. ...
292. ...
293. ...
294. ...
295. ...
296. ...
297. ...
298. ...
299. ...
300. ...
301. ...
302. ...
303. ...
304. ...
305. ...
306. ...
307. ...
308. ...
309. ...
310. ...
311. ...
312. ...
313. ...
314. ...
315. ...
316. ...
317. ...
318. ...
319. ...
320. ...
321. ...
322. ...
323. ...
324. ...
325. ...
326. ...
327. ...
328. ...
329. ...
330. ...
331. ...
332. ...
333. ...
334. ...
335. ...
336. ...
337. ...
338. ...
339. ...
340. ...
341. ...
342. ...
343. ...
344. ...
345. ...
346. ...
347. ...
348. ...
349. ...
350. ...
351. ...
352. ...
353. ...
354. ...
355. ...
356. ...
357. ...
358. ...
359. ...
360. ...
361. ...
362. ...
363. ...
364. ...
365. ...
366. ...
367. ...
368. ...
369. ...
370. ...
371. ...
372. ...
373. ...
374. ...
375. ...
376. ...
377. ...
378. ...
379. ...
380. ...
381. ...
382. ...
383. ...
384. ...
385. ...
386. ...
387. ...
388. ...
389. ...
390. ...
391. ...
392. ...
393. ...
394. ...
395. ...
396. ...
397. ...
398. ...
399. ...
400. ...
401. ...
402. ...
403. ...
404. ...
405. ...
406. ...
407. ...
408. ...
409. ...
410. ...
411. ...
412. ...
413. ...
414. ...
415. ...
416. ...
417. ...
418. ...
419. ...
420. ...
421. ...
422. ...
423. ...
424. ...
425. ...
426. ...
427. ...
428. ...
429. ...
430. ...
431. ...
432. ...
433. ...
434. ...
435. ...
436. ...
437. ...
438. ...
439. ...
440. ...
441. ...
442. ...
443. ...
444. ...
445. ...
446. ...
447. ...
448. ...
449. ...
450. ...
451. ...
452. ...
453. ...
454. ...
455. ...
456. ...
457. ...
458. ...
459. ...
460. ...
461. ...
462. ...
463. ...
464. ...
465. ...
466. ...
467. ...
468. ...
469. ...
470. ...
471. ...
472. ...
473. ...
474. ...
475. ...
476. ...
477. ...
478. ...
479. ...
480. ...
481. ...
482. ...
483. ...
484. ...
485. ...
486. ...
487. ...
488. ...
489. ...
490. ...
491. ...
492. ...
493. ...
494. ...
495. ...
496. ...
497. ...
498. ...
499. ...
500. ...
501. ...
502. ...
503. ...
504. ...
505. ...
506. ...
507. ...
508. ...
509. ...
510. ...
511. ...
512. ...
513. ...
514. ...
515. ...
516. ...
517. ...
518. ...
519. ...
520. ...
521. ...
522. ...
523. ...
524. ...
525. ...
526. ...
527. ...
528. ...
529. ...
530. ...
531. ...
532. ...
533. ...
534. ...
535. ...
536. ...
537. ...
538. ...
539. ...
540. ...
541. ...
542. ...
543. ...
544. ...
545. ...
546. ...
547. ...
548. ...
549. ...
550. ...
551. ...
552. ...
553. ...
554. ...
555. ...
556. ...
557. ...
558. ...
559. ...
560. ...
561. ...
562. ...
563. ...
564. ...
565. ...
566. ...
567. ...
568. ...
569. ...
570. ...
571. ...
572. ...
573. ...
574. ...
575. ...
576. ...
577. ...
578. ...
579. ...
580. ...
581. ...
582. ...
583. ...
584. ...
585. ...
586. ...
587. ...
588. ...
589. ...
590. ...
591. ...
592. ...
593. ...
594. ...
595. ...
596. ...
597. ...
598. ...
599. ...
600. ...
601. ...
602. ...
603. ...
604. ...
605. ...
606. ...
607. ...
608. ...
609. ...
610. ...
611. ...
612. ...
613. ...
614. ...
615. ...
616. ...
617. ...
618. ...
619. ...
620. ...
621. ...
622. ...
623. ...
624. ...
625. ...
626. ...
627. ...
628. ...
629. ...
630. ...
631. ...
632. ...
633. ...
634. ...
635. ...
636. ...
637. ...
638. ...
639. ...
640. ...
641. ...
642. ...
643. ...
644. ...
645. ...
646. ...
647. ...
648. ...
649. ...
650. ...
651. ...
652. ...
653. ...
654. ...
655. ...
656. ...
657. ...
658. ...
659. ...
660. ...
661. ...
662. ...
663. ...
664. ...
665. ...
666. ...
667. ...
668. ...
669. ...
670. ...
671. ...
672. ...
673. ...
674. ...
675. ...
676. ...
677. ...
678. ...
679. ...
680. ...
681. ...
682. ...
683. ...
684. ...
685. ...
686. ...
687. ...
688. ...
689. ...
690. ...
691. ...
692. ...
693. ...
694. ...
695. ...
696. ...
697. ...
698. ...
699. ...
700. ...
701. ...
702. ...
703. ...
704. ...
705. ...
706. ...
707. ...
708. ...
709. ...
710. ...
711. ...
712. ...
713. ...
714. ...
715. ...
716. ...
717. ...
718. ...
719. ...
720. ...
721. ...
722. ...
723. ...
724. ...
725. ...
726. ...
727. ...
728. ...
729. ...
730. ...
731. ...
732. ...
733. ...
734. ...
735. ...
736. ...
737. ...
738. ...
739. ...
740. ...
741. ...
742. ...
743. ...
744. ...
745. ...
746. ...
747. ...
748. ...
749. ...
750. ...
751. ...
752. ...
753. ...
754. ...
755. ...
756. ...
757. ...
758. ...
759. ...
760. ...
761. ...
762. ...
763. ...
764. ...
765. ...
766. ...
767. ...
768. ...
769. ...
770. ...
771. ...
772. ...
773. ...
774. ...
775. ...
776. ...
777. ...
778. ...
779. ...
780. ...
781. ...
782. ...
783. ...
784. ...
785. ...
786. ...
787. ...
788. ...
789. ...
790. ...
791. ...
792. ...
793. ...
794. ...
795. ...
796. ...
797. ...
798. ...
799. ...
800. ...
801. ...
802. ...
803. ...
804. ...
805. ...
806. ...
807. ...
808. ...
809. ...
810. ...
811. ...
812. ...
813. ...
814. ...
815. ...
816. ...
817. ...
818. ...
819. ...
820. ...
821. ...
822. ...
823. ...
824. ...
825. ...
826. ...
827. ...
828. ...
829. ...
830. ...
831. ...
832. ...
833. ...
834. ...
835. ...
836. ...
837. ...
838. ...
839. ...
840. ...
841. ...
842. ...
843. ...
844. ...
845. ...
846. ...
847. ...
848. ...
849. ...
850. ...
851. ...
852. ...
853. ...
854. ...
855. ...
856. ...
857. ...
858. ...
859. ...
860. ...
861. ...
862. ...
863. ...
864. ...
865. ...
866. ...
867. ...
868. ...
869. ...
870. ...
871. ...
872. ...
873. ...
874. ...
875. ...
876. ...
877. ...
878. ...
879. ...
880. ...
881. ...
882. ...
883. ...
884. ...
885. ...
886. ...
887. ...
888. ...
889. ...
890. ...
891. ...
892. ...
893. ...
894. ...
895. ...
896. ...
897. ...
898. ...
899. ...
900. ...
901. ...
902. ...
903. ...
904. ...
905. ...
906. ...
907. ...
908. ...
909. ...
910. ...
911. ...
912. ...
913. ...
914. ...
915. ...
916. ...
917. ...
918. ...
919. ...
920. ...
921. ...
922. ...
923. ...
924. ...
925. ...
926. ...
927. ...
928. ...
929. ...
930. ...
931. ...
932. ...
933. ...
934. ...
935. ...
936. ...
937. ...
938. ...
939. ...
940. ...
941. ...
942. ...
943. ...
944. ...
945. ...
946. ...
947. ...
948. ...
949. ...
950. ...
951. ...
952. ...
953. ...
954. ...
955. ...
956. ...
957. ...
958. ...
959. ...
960. ...
961. ...
962. ...
963. ...
964. ...
965. ...
966. ...
967. ...
968. ...
969. ...
970. ...
971. ...
972. ...
973. ...
974. ...
975. ...
976. ...
977. ...
978. ...
979. ...
980. ...
981. ...
982. ...
983. ...
984. ...
985. ...
986. ...
987. ...
988. ...
989. ...
990. ...
991. ...
992. ...
993. ...
994. ...
995. ...
996. ...
997. ...
998. ...
999. ...
1000. ...
1001. ...
1002. ...
1003. ...
1004. ...
1005. ...
1006. ...
1007. ...
1008. ...
1009. ...
1010. ...
1011. ...
1012. ...
1013. ...
1014. ...
1015. ...
1016. ...
1017. ...
1018. ...
1019. ...
1020. ...
1021. ...
1022. ...
1023. ...
1024. ...
1025. ...
1026. ...
1027. ...
1028. ...
1029. ...
1030. ...
1031. ...
1032. ...
1033. ...
1034. ...
1035. ...
1036. ...
1037. ...
1038. ...
1039. ...
1040. ...
1041. ...
1042. ...
1043. ...
1044. ...
1045. ...
1046. ...
1047. ...
1048. ...
1049. ...
1050. ...
1051. ...
1052. ...
1053. ...
1054. ...
1055. ...
1056. ...
1057. ...
1058. ...
1059. ...
1060. ...
1061. ...
1062. ...
1063. ...
1064. ...
1065. ...
1066. ...
1067. ...
1068. ...
1069. ...
1070. ...
1071. ...
1072. ...
1073. ...
1074. ...
1075. ...
1076. ...
1077. ...
1078. ...
1079. ...
1080. ...
1081. ...
1082. ...
1083. ...
1084. ...
1085. ...
1086. ...
1087. ...
1088. ...
1089. ...
1090. ...
1091. ...
1092. ...
1093. ...
1094. ...
1095. ...
1096. ...
1097. ...
1098. ...
1099. ...
1100. ...
1101. ...
1102. ...
1103. ...
1104. ...
1105. ...
1106. ...
1107. ...
1108. ...
1109. ...
1110. ...
1111. ...
1112. ...
1113. ...
1114. ...
1115. ...
1116. ...
1117. ...
1118. ...
1119. ...
1120. ...
1121. ...
1122. ...
1123. ...
1124. ...
1125. ...
1126. ...
1127. ...
1128. ...
1129. ...
1130. ...
1131. ...
1132. ...
1133. ...
1134. ...
1135. ...
1136. ...
1137. ...
1138. ...
1139. ...
1140. ...
1141. ...
1142. ...
1143. ...
1144. ...
1145. ...
1146. ...
1147. ...
1148. ...
1149. ...
1150. ...
1151. ...
1152. ...
1153. ...
1154. ...
1155. ...
1156. ...
1157. ...
1158. ...
1159. ...
1160. ...
1161. ...
1162. ...
1163. ...
1164. ...
1165. ...
1166. ...
1167. ...
1168. ...
1169. ...
1170. ...
1171. ...
1172. ...
1173. ...
1174. ...
1175. ...
1176. ...
1177. ...
1178. ...
1179. ...
1180. ...
1181. ...
1182. ...
1183. ...
1184. ...
1185. ...
1186. ...
1187. ...
1188. ...
1189. ...
1190. ...
1191. ...
1192. ...
1193. ...
1194. ...
1195. ...
1196. ...
1197. ...
1198. ...
1199. ...
1200. ...
1201. ...
1202. ...
1203. ...
1204. ...
1205. ...
1206. ...
1207. ...
1208. ...
1209. ...
1210. ...
1211. ...
1212. ...
1213. ...
1214. ...
1215. ...
1216. ...
1217. ...
1218. ...
1219. ...
1220. ...
1221. ...
1222. ...
1223. ...
1224. ...
1225. ...
1226. ...
1227. ...
1228. ...
1229. ...
1230. ...
1231. ...
1232. ...
1233. ...
1234. ...
1235. ...
1236. ...
1237. ...
1238. ...
1239. ...
1240. ...
1241. ...
1242. ...
1243. ...
1244. ...
1245. ...
1246. ...
1247. ...
1248. ...
1249. ...
1250. ...
1251. ...
1252. ...
1253. ...
1254. ...
1255. ...
1256. ...
1257. ...
1258. ...
1259. ...
1260. ...
1261. ...
1262. ...
1263. ...
1264. ...
1265. ...
1266. ...
1267. ...
1268. ...
1269. ...
1270. ...
1271. ...
1272. ...
1273. ...
1274. ...
1275. ...
1276. ...
1277. ...
1278. ...
1279. ...
1280. ...
1281. ...
1282. ...
1283. ...
1284. ...
1285. ...
1286. ...
1287. ...
1288. ...
1289. ...
1290. ...
1291. ...
1292. ...
1293. ...
1294. ...
1295. ...
1296. ...
1297. ...
1298. ...
1299. ...
1300. ...
1301. ...
1302. ...
1303. ...
1304. ...
1305. ...
1306. ...
1307. ...
1308. ...
1309. ...
1310. ...
1311. ...
1312. ...
1313. ...
1314. ...
1315. ...
1316. ...
1317. ...
1318. ...
1319. ...
1320. ...
1321. ...
1322. ...
1323. ...
1324. ...
1325. ...
1326. ...
1327. ...
1328. ...
1329. ...
1330. ...
1331. ...
1332. ...
1333. ...
1334. ...
1335. ...
1336. ...
1337. ...
1338. ...
1339. ...
1340. ...
1341. ...
1342. ...
1343. ...
1344. ...
1345. ...
1346. ...
1347. ...
1348. ...
1349. ...
1350. ...
1351. ...
1352. ...
1353. ...
1354. ...
1355. ...
1356. ...
1357. ...
1358. ...
1359. ...
1360. ...
1361. ...
1362. ...
1363. ...
1364. ...
1365. ...
1366. ...
1367. ...
1368. ...
1369. ...
1370. ...
1371. ...
1372. ...
1373. ...
1374. ...
1375. ...
1376. ...
1377. ...
1378. ...
1379. ...
1380. ...
1381. ...
1382. ...
1383. ...
1384. ...
1385. ...
1386. ...
1387. ...
1388. ...
1389. ...
1390. ...
1391. ...
1392. ...
1393. ...
1394. ...
1395. ...
1396. ...
1397. ...
1398. ...
1399. ...
1400. ...
1401. ...
1402. ...
1403. ...
1404. ...
1405. ...
1406. ...
1407. ...
1408. ...
1409. ...
1410. ...
1411. ...
1412. ...
1413. ...
1414. ...
1415. ...
1416. ...
1417. ...
1418. ...
1419. ...
1420. ...
1421. ...
1422. ...
1423. ...
1424. ...
1425. ...
1426. ...
1427. ...
1428. ...
1429. ...
1430. ...
1431. ...
1432. ...
1433. ...
1434. ...
1435. ...

BTd **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 m ² (10161 Ada 1 Parsel) 44.005,00 m ² (10161 Ada 6 Parsel) 3.266,60 m ² (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 HARIÇ)	-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: