

MAKİNA EKİPMAN DEĞERLEME RAPORU

EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ

TURANLAR MAHALLESİ SÖKTAŞ SOKAK NO:1
GERMENCİK AYDIN

**Hayvancılık sektöründe faaliyet gösteren çiftlikte
yer alan makine, ekipman ve demirbaşlar**

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0216 361 14 19 Faks:0216 361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ:30.09.2020
RAPOR NO: OZL-117

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	4
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3. Beyanlar	6
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5. Değerleme Konusu Menkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI	7
4.1. Değerleme Tanımları	7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	9
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER	10
5.1. Demografik Veriler ⁽²⁾	10
6. SEKTÖREL BİLGİ	17
7. DEĞERLEME KONUSU FİRMA VE MAKİNE EKİPMANLAR HAKKINDA BİLGİLER	20
7.1 Firma Bilgileri	20
7.2 Değerleme Konu Makine Parkı Özellikleri	21
8 DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
8.1 Makine Parkı Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	22
8.2 Makine Parkı Değerleme Çalışmasında Genel ve Özel Koşullar	22
8.3 Makine Parkı Değerlemesinde İzlenen Metodoloji	23
8.4 Makine Parkı Teknik Özellikleri ve Pazar Değerleri	26
9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	31
9.1.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
9.1.2 Nihai Değer Takdiri	31
10 EKLER	32

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 15.09.2020 tarihinde başlanmış olup, 30.09.2020 tarihinde tamamlanmış ve raporlanmıştır. Bu süreçte gerek gayrimenkulün mahallinde incelemeler gerekse ofis çalışması yapılmıştır.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 30.09.2020 tarih OZL-117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından TURANLAR MAHALLESİ SÖKTAŞ SOKAK NO:1 GERMENCİK AYDIN adresinde bulunan "EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ'nin" mülkiyetindeki makine parkının güncel Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

Bu rapora konu makine, teçhizat ve ekipmanlar, OZL-2020-0117 no'lu rapora konu gayrimenkulün eklentisi niteliğindedir.

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ve Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDS) göre hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Fazıl Sercan CENGİZ Makine Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402251
	Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Adresi	: TURANLAR MAHALLESİ SÖKTAŞ SOKAK NO:1 GERMENCİK AYDIN
Müşteri İletişim Bilgileri	: (0256) 569 11 69

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; TURANLAR MAHALLESİ SÖKTAŞ SOKAK NO:1 GERMENCİK AYDIN adresi üzerinde bulunan “EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ” mülkiyetindeki makine parkının güncel pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme raporudur.

Bu rapora konu makine, teçhizat ve ekipmanlar, OZL-117 no’lu gayrimenkul değerlendirme raporunun eklentisi niteliğindedir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu makine teçhizatın güncel piyasa rayiç değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda makine taçhizatın adil (rayiç) pazar değeri, firma talebi doğrultusunda 30.09.2020 tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor’un teslimi ile müşteri, rapor’da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer 30.09.2020 tarihindeki makine teçhizat piyasa pazar değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Rapor konusu ekipmanlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Muhasebe biriminde temin edilen mizan kayıtları doğrultusunda makine, ekipman ve demirbaşların firma mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlarvs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Ekipmanların bulunduğu tesiste bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu ekipmanların faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- Ekipmanların bulunduğu ve saklandığı koşulların olumlu oluşu nedeni ile koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu değerlendirme raporu, OZL-117 no'lu ve 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; TURANLAR MAHALLESİ SÖKTAŞ SOKAK NO:1 GERMENCİK AYDIN adresinde bulunan "EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ." mülkiyetindeki makine parkının güncel piyasa pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
- Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.
- Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Menkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan menkuller, makine-ekipman ve teçhizata yönelik firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

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

4.1. Değerleme Tanımları

Piyasa (Pazar) değeri: Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1).

İtfa Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti; Bir varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinden varlıkta meydana gelen fiziksel yıpranma ve her türlü ekonomik eskimenin düşülmesiyle bulunan tutardır.

Makul Değer; Bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyatı veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağı ifade eder (UMS 16, paragraf 6).

Amortisman Tabi Tutar; Bir varlığın maliyeti veya mali tablolarda maliyetinin yerine geçen başka bir tutardan hurda değer indirilmesi suretiyle elde edilen tutardır (UMS 16, paragraf 6).

Kalıntı/Hurda Değer; İlgili varlığın tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığı dikkate alınarak, şu anda elden çıkarılması sonucunda elde edilmesi beklenen tutardan, beklenen elden çıkarma maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutardır (UMS 16, paragraf 6).

Defter Değeri; Bir varlığın, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü kayıplarının düşülmesinden sonra bilançoda gösterilen tutarıdır (UMS 36, paragraf 6).

Amortisman; Bir varlığın amorti edilebilir kısmının, faydalı ömrü süresine sistematik olarak dağıtılmasıdır (UMS 16, paragraf 6; UMS 36, paragraf 6).

Net Satış Fiyatı; Bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın satışından elde edilebilecek tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesiyle bulunan tutardır (UMS 36, paragraf 6).

Net Gerçekleşebilir Değer; İşin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutarı ifade eder (UMS 2, paragraf 6). Net gerçekleşebilir değer, bir işletmenin normal faaliyet süreci içerisinde stoklarının satışından elde etmeyi beklediği net tutardır.

Makul değer; piyasada bilgili ve istekli alıcılar ile satıcılar arasında aynı stokun el değiştirebileceği tutarı yansıtır. Net gerçekleşebilir değer işletmeye özgü olmasına karşın makul değer değildir. Stokların net gerçekleşebilir değeri net satış fiyatına eşit olmayabilir (UMS 2, paragraf 7)

Geri Kazanılabilir Tutar; Bir varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanını ifade eder (UMS 36, paragraf 6).

Yeniden değerlendirilmiş tutar; Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerden birikmiş amortisman payları ve birikmiş değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle bulunan değerdir (UMS 16, paragraf 31).

Maddi Duran Varlıklar; Mal ve hizmet üretimi, kiraya verme ve idari amaçlar çerçevesinde kullanım için elde bulundurulmuş ve işletmede bir dönemden daha fazla kullanımı öngörülen somut varlıklardır (UMS 16, paragraf 6).

Kullanım Değeri; Bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir (UMS 36, paragraf 6).

Faydalı Ömür; Amortisman tabii bir varlığın işletmece kullanılması beklenen süre, ya da işletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim miktarını ifade eder (UMS 16, paragraf 6, UMS 36, paragraf 6, UMS 38, paragraf 8). Kiralamalar ile ilgili olarak faydalı ömür, kiralama süresi ile sınırlı olmaksızın, bir varlığın işletmeye ekonomik olarak fayda üretebileceği süredir (UMS 17, paragraf 4).

Ekonomik Ömür; Bir veya daha fazla kullanıcı tarafından, bir varlığın ekonomik olarak kullanılabileceği beklenen süreyi veya bir veya daha fazla kullanıcı tarafından bir varlıktan elde edilmesi beklenen üretim veya benzer ürün sayısını ifade eder (UMS 17, paragraf 4).

Değer Düşüklüğü; Bir varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşan kısmıdır. (UMS 36, paragraf 6).

Nakit Üreten Birim; Diğer varlık veya varlık gruplarından önemli ölçüde bağımsız olarak, sürekli kullanımından nakit girişi sağlanan en küçük ayrıştırılabilir varlık grubudur (UMS 36, paragraf 6).

Piyasa Kira Değeri: Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır. Gelir yaklaşımı, makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde en az tercih edilen yaklaşımdır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen menkullerin değerlemesinde yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanabilir olarak değerlendirilmektedir.

Makine ve ekipmanların, defter giriş değerleri bugünkü değere taşınarak makinenin yeni değeri hesaplanmakta ve hesaplanan değerler aynı özelliklerdeki yeni makine değerleri ile karşılaştırılmaktadır. Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa fiyatları sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir.

İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makineler için, pazar yaklaşımı kullanılmıştır. İkinci el piyasası bulunmayan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerleri belirlenmiştir. Hesaplanan ve ikinci el pazar değeri ile karşılaştırılan değerler pazar değeri olarak belirlenmiştir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 83.154.997 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında % 14,7 artış göstermişken 2019 yılında bu oran % 13,9 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

Ülke nüfusu 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla; 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi. Tunceli ise 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Yıllık Nüfus Artış Oranı
İstanbul	15.519.267	15.519.267	% 29,5
Ankara	5.639.076	5.639.076	% 24,2
İzmir	4.367.251	4.367.251	% 10,8

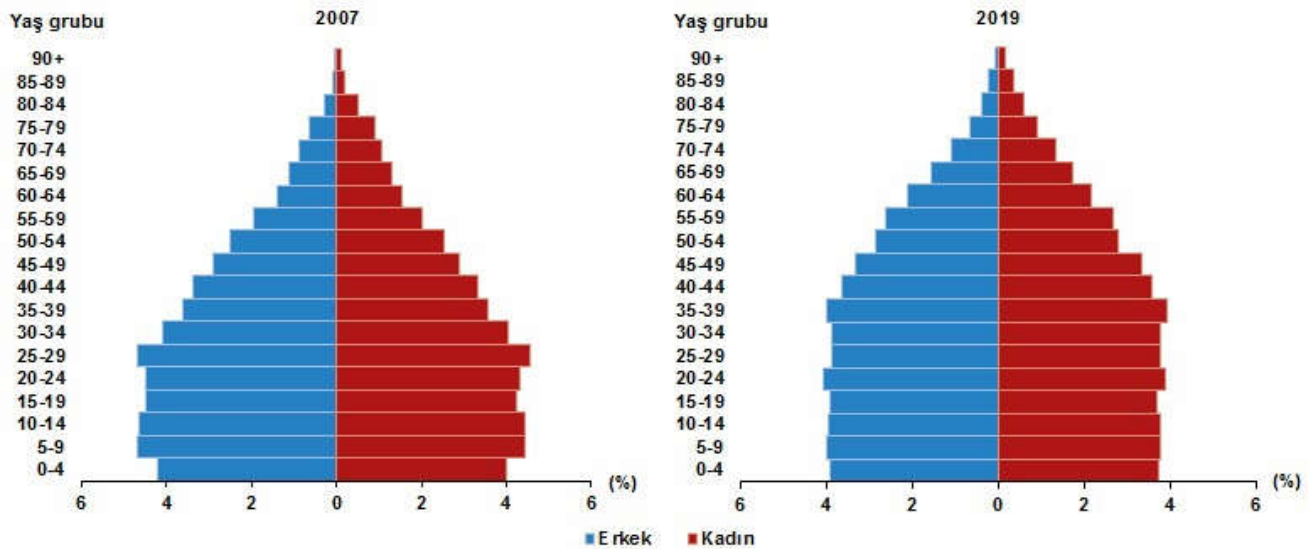
Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında

%77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2018 yılında bu oran % 92,3 iken 2018 yılında ise %92,8 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%
2018	92,30%
2019	92,80%

Ülkemizde 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,7 iken, kadınlarda 33,1 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,8 ile Sinop, 40,2 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 20,1 ile Şanlıurfa, 20,9 ile Şırnak ve 21,8 ile Ağrı oldu.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 39,5 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 19,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,1 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şırnak 20,5 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu

olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 987 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üç çeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanunun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası’ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody’s’in Eylül ayında aldığı Türkiye’nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül’de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50’den %8,25’e düşürmüştür ve Mart 2016’dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puanına ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım’da gecelik faiz oranını TL’deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5’e yükselmiştir ve TL’nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin’deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye’nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere’nin AB’den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı’ndan da çıkmayı kapsayabilecek “sert Brexit” ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılı birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörüldükçe kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat

çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018 küresel ekonomi açısından zorlu ve sıkıntılı bir yıl olmuştur. Ticaret savaşları, Suriye odaklı jeopolitik riskler, Amerika'nın Rusya, Çin ve İran üzerinden başlattığı ambargolar, Avrupa'da Brexit süreci gibi küresel ekonominin gündemini oluşturan dinamikler Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Ülkemiz politik çatışmaların etkisiyle TL'nin dolar ve diğer para birimleri karşısında değer kaybını ve yüksek enflasyonu yaşamıştır. Küresel ve bölgesel yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen ekonomimizde hızla alınan tedbirler sayesinde makroekonomik göstergelerde aynı hızda iyileşme yaşanmış, döviz kurlarındaki dalgalanma azalmış, enflasyonla mücadele sonuçlarını göstermeye başlamıştır. Ayrıca ekonomimiz 2018 yılının son aylarında cari fazla veren bir ülke konumuna gelmiştir. Türkiye ekonomisinin büyümesinde daima taşıyıcı güç olan inşaat sektörü ekonomik yavaşlamalardan da hızlı ve derinden etkilenmektedir. Bahsi geçen gelişmelerin etkisiyle 2017 yılında 7,4'lük büyüyen, ilk çeyrekte büyümesini sürdüren inşaat sektörünün üçüncü çeyrek verileri ile 5,3 oranında küçülmüştür. Sonuç olarak 2010-2017 yılları arasında ortalama 10,9 büyüme oranıyla genel ortalamanın üstünde yüksek bir performans gösteren sektörümüzün, kur ve faiz oranlarındaki artışlar ve mali disiplin politikaları nedeniyle geçmiş yıllara göre büyüme hızı düşmüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı %19,0 oranında artarken mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %7,8 oranında artış şeklinde olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı ikinci çeyreğinde %0,8 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-0,1 oranında düşüş şeklinde olmuştur. Üçüncü çeyrekte ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %0,4 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-1,4 oranında düşüş şeklinde olmuştur.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ekim döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 501 bin kişi artarak 3 milyon 788 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %11,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %13,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 3 puanlık artış ile %22,3 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 1,4 puanlık artış ile %11,9 olarak gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Ekim döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 225 bin kişi

artarak 28 milyon 870 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %47,5 olmuştur. İşgücüne katılma oranı ise 0,6 puan artarak %53,7 olarak gerçekleşmiştir. Ekim 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,2 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,6 puan artarak %22,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 64 bin kişi artarak 28 milyon 863 bin kişi olarak tahmin edildi. İstihdam oranı değişim göstermeyerek %47,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 58 bin kişi artarak 3 milyon 742 bin kişi olarak gerçekleşti. İşsizlik oranı 0,2 puan artarak %11,5 olmuştur.

2018 Ekim döneminde inşaat sektöründe 1 milyon 943 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %8,38 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış inşaat sektöründe çalışan işçi sayısı 1 milyon 903 bin kişi olmuştur. Bu dönemde bir önceki Eylül ayına göre 227 bin kişi azalış olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında azalarak 78.450 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 14.462 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 7.690 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 4.403 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde **ipotekli konut satışları** bir önceki yılın aynı ayına göre %68,2 oranında azalış göstererek 8.890 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.724 konut satışı ve %19,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %25 ile Ardahan oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 32.648 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %41,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.365 konut satışı ve %19,5 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.527 konut satışı ile Ankara ve 1.800 konut satışı ile İzmir izledi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 45.802 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.097 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 oldu. Ankara 5.163 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2.603 konut satışı ile İzmir izledi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %92,1 artarak 3.321 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat 2019'da ilk sırayı 1.440 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 672 konut satışı ile Antalya, 196 konut satışı ile Ankara, 192 konut satışı ile Bursa ve 138 konut satışı ile Yalova izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı Şubat ayında bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,7 oranında artarak 67 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 33,2 oranında artarak 83,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında vergi gelirleri geçen yılın aynı ayına göre yüzde 9,4 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 22,8 oranında artarak 69 milyar TL olmuştur. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 201 milyon TL açık veren bütçe, 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 11,7 milyar TL açık vermiştir. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 12,5 milyar TL faiz dışı fazla verilmiş iken 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 10,3 milyar TL faiz dışı fazla verilmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 37,5 oranında artarak 163,9 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 47 oranında artarak 175,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,2 oranında artarak 113,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 43,9 oranında artarak 153,6 milyar TL olmuştur.

2018 yılı ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisi yani GSYH yüzde 5,4 büyürken, inşaat sektörü yüzde 0,8 büyümüş, bunun sonucunda da ekonomimizin göreceli olarak hızlı büyümüş olmasına karşın inşaat sektöründeki büyüme ise durgunlaşmıştır. Yılın ikinci çeyrekleri itibarıyla gerçekleşen büyüme oranlarına bakıldığında; 2015 yılında %9,3, 2016 yılında %12,6 ve 2017 yılında %5,1 büyüyen inşaat sektörünün 2018 yılında %0,8 büyüdüğü, bir başka deyişle büyüyemediği görülmektedir.

İnşaat sektörü ile GSYH değerleri arasındaki ilişkiye bakıldığında 2010 - 2013 yılları arasında inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre yaklaşık 2 misli olarak gerçekleşmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında bu oranlar yaklaşık olarak aynı değerlerde olmuş, 2016 yılında yeniden inşaat sektörünün büyüme oranı GSYH'nin büyüme oranının %68 kadar üstüne çıkmış, ancak 2017 yılında inşaat sektörünün büyümesi %22 kadar fazla olabilmıştır. 2017 yılının son çeyreğinde ise bu oran %12 kadar altına indikten sonra, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %10 oranda altında kalmıştır. Son olarak ikinci çeyrekte inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre %85 oranında altında gerçekleşmiştir. Özetle 2018 yılında, inşaat sektörünün büyümesi ile Türkiye ekonomisinin büyümesi arasındaki oransal değerlerindeki paralellik kaybolmuştur. Sonuç olarak, ekonomik büyüme değerlerimizin inşaat sektöründeki durgunluktan etkilenecek gibi görünmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılın güven endeksi değerlerinin hep 75-79 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 53 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Geçtiğimiz Ağustos ayı değerindeki önemli orandaki azalma 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inen Eylül ayı değeri ile daha da kötü bir durumun oluşmakta olduğu izlenimi vermektedir.

Mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeksin, 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılda boyunca süreklilik arz ederek 95-105 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 60 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Dolayısıyla Eylül ayında mevcut inşaat işleri seviyesinde çok önemli bir gerileme olmuş ve 2010 yılından bu yana en yüksek aylık gerilemesini yaşamıştır.

Alınan yeni iş siparişleri ölçen endeks ise 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerlerinin son 5 yılda hep 63-68 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 48 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Bu değerler bizlere günümüz için inşaat işlerinde çok önemli bir durgunluk yaşandığını göstermektedir. Bu durgunluğun nedenleri olarak da; öncelikle yeni inşaat yapım talebinin olmaması ve bu konulara yönelik finansman gereksinimlerinin yüksek maliyetler nedeniyle karşılanamaması olarak düşünülebilir. Bunların sonucunda da doğal olarak inşaat malzemesi gereksinimi azalacak ve var olan üretim kapasiteleri kullanılamayacak duruma gelebilecektir.

Yeni Ekonomi Programı'nda yer alan özel tüketim harcamaları ve özel yatırımların büyüme oranlarının %2 olarak açıklanması ile kamu yatırımlarının %36,1 oranında daralma öngörülmesi 2019 yılında inşaat sektöründe alışılmış büyümenin yerini küçülmeye bırakacağının işaretleri olarak da görülebilir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

6. SEKTÖREL BİLGİ

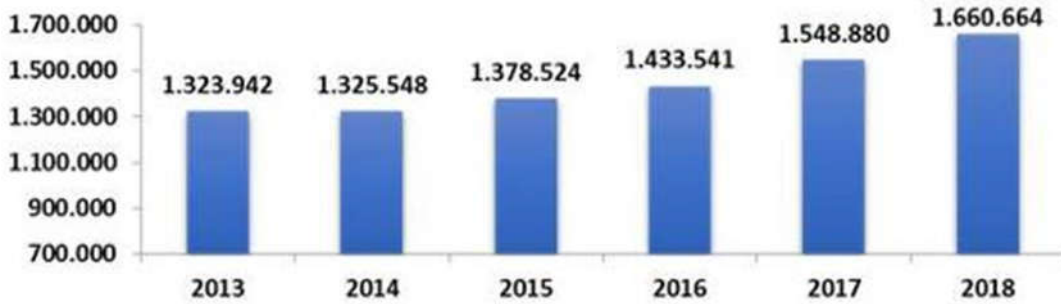
6.1 Süt ve Hayvancılık Sektörü

Türkiye’de 2018 yılı sonu itibarı ile 22,1 milyon ton çiğ süt üretilmişti. 2019 yılında üretilen toplam süt miktarının 2018 yılında üretilen toplam süt miktarından %1 oranında daha düşük gerçekleşerek, 21,9 milyon ton civarında olacağını tahmin ediyoruz. Yılın ilk dokuz ayında bu daralma oranı %2’yi aşmışsa da son çeyrekte çiğ süt fiyatlarındaki artışın da etkisi ile üretimde ciddi bir toparlanma görüldü.

2018 yılının ikinci yarısının negatif etkilerinin hissedildiği 2019 yılının ilk yarısının ardından yılın özellikle üçüncü çeyreğindeki toparlanma, 2018 üretim değerlerinin yaklaşık olarak korunacağını gösteriyor. Ancak 2019 yılının ilk dokuz ayında sanayi işletmeleri tarafından toplanan inek sütü miktarı 7 milyon 297 bin 450 ton oldu. Bu miktar, 2018 yılının aynı döneminde ise 7 milyon 741 bin 84 tondur. Buna göre, 2019 yılının ilk dokuz ayında sanayi işletmeleri tarafından toplanan inek sütünde, 2018 yılının ilk dokuz ayına oranla %5.7 bir gerileme söz konusu. Bu gerilemenin yarıya yakın bölümü toplam çiğ süt üretimindeki gerilemeden kaynaklanırken diğer yarısının nedeni çiğ sütün kayıt dışına çıkması.

İçme Sütü Üretimi

Ülkemizde içme sütü üretim miktarı son beş yıl içerisinde yaklaşık olarak %25,4 artmıştır. Ülkemizde ticari süt işletmeleri tarafından toplanan inek sütünün büyük bir kısmı (%16,5) içme sütü olarak tüketime arz edilmektedir.



Yıllara göre içme sütü üretimi (ton)

(Kaynak; Dünya ve Türkiye’de Süt Sektör İstatistikleri, Ulusal Süt Konseyi 2018 Raporu)

Üretilen toplam içme sütünün yaklaşık %92’sini UHT sütler, geri kalanını da pastörize sütler oluşturmaktadır. Gelecekteki trendin pastörize süttten daha uzun, UHT süttten daha kısa raf ömrüne sahip olan ultra pastörize sütlerden yana olacağını söylemekte fayda bulunmaktadır.

Son birkaç yılda hastalıklardan arı işletmelerin sütlerinin satışının serbest bırakılması ile tüketiciler tarafından satın alınan böyle sütlerin bir kısmı kaynatılıp içilmekte ancak bunların ne miktarda oldukları bilinmemektedir.

Ekonomik sıkıntıdan kaynaklanan üretimdeki gerileme Türkiye'nin ekonomisinin yeniden büyüme eğilimine girmesi ile aşılar. Ancak kayıt dışı nedeni ile yaşanan gerileme çok daha sıkıntı vericidir. Önemli bir oranda süt, maalesef kayıt dışına kaymaktadır. Çünkü kayıt dışı, bilgi kirliliğinden, korku tacirliğinden beslenmektedir. Bu da bir yandan halk sağlığı açısından ciddi bir tehdit yaratırken diğer yandan ciddi bir vergi kaybına da yol açmaktadır.

Çiğ süt üretici fiyatları ile son ürün perakende satış fiyatlarına baktığımızda karşılaştığımız tablo şöyle: Ulusal Süt Konseyi (USK), 1 Ocak-30 Nisan 2019 tarihlerini kapsayan dönem için en az %3.6 yağ ve %3,2 protein değerine sahip bir litre soğutulmuş çiğ sütün satış fiyatını 1.70 TL olarak tavsiye etmişti. Bu tavsiye fiyatı daha sonra, 1 Mayıs-14 Kasım 2019 tarihlerini kapsayan dönem için 2 TL, 15 Kasım 2019-31 Aralık 2020 tarihlerini kapsayan dönem için ise 2.30 TL'ye yükseltildi. Sonuç olarak 2019 yılında çiğ süt fiyatları, 2018 yılına göre %35.3 oranında arttı. Buna karşılık süt sanayicilerinin ürettiği süt ürünlerinin fiyatlarındaki artış oranı ise %24'te kaldı.

Sektörün dış ticaretine baktığımızda ise 2018 yılının ilk dokuz ayında gerçekleşen 136.369 ton karşılığı 238 milyon 680 bin 466 dolar süt ve süt ürünü ihracatının, 2019 yılının ilk dokuz ayın-da 163 bin 862 ton karşılığı 274 milyon 660 bin 479 dolar olduğunu görüyoruz. Bu sonuç miktarsal olarak %20, ton başına ise %15 bir artış ifade etmektedir.

Yıl sonu toplamına ise tahminimiz ise 2018 yılındaki toplam 192 bin 130 tonluk ihracatımızın %20 oranında artarak 230 bin ton seviyesine ulaşacağı yönünde. İhracattaki bu artış, süt tozu ve peynir altı suyu tozu ihracatındaki artıştan kaynaklanıyor. Süt ve süt ürünleri ithalatına bakıldığında ise ithalatın 2019 yılının ilk dokuz ayında, 2018 yılına göre miktarsal olarak %43 oranında azaldığı görülüyor. 2018 yılında yapılan toplam süt ve süt ürünleri ithalatı 20.518 ton olmuştu. Bu durumda 2019 yılında gerçekleşecek olan toplam ithalatın 12.000 ton civarında kalacağı tahmin edilebilir.

Çiğ süt üretiminin 2020 yılında, 2019 yılındaki küçülmeyi telafi ederek ortalama %5 artacağını umuyoruz. Süt ürünleri ihracatımız ise 2020 yılında, 2019 seviyelerinde gerçekleşebilir. İhracatımızın artması, rekabet gücümüzün artmasına bağlı. Rekabet gücümüzü artırmaya yönelik bir toparlanma ise ancak çiğ sütte kalite-fiyat dengesinin sağlanabilmesi ile oluşacak. Bu kapsamda verilecek ihracat desteklemeleri de elimizi güçlendirecek.

2019'daki gelişmeler bir kez daha göstermiştir ki iç piyasanın düzenlenebilmesi ve sürdürülebilir bir büyüme için en önemli kaldıraç ihracattır. Bu hem milli ekonominin ihtiyacı olan döviz girdisini sağlayacak, hem de sektörün tüm paydaşlarının yeni yatırım hevesini teşvik edecektir. Dolayısıyla sektörün vizyonunda ihracatın önemli bir yer tutması gerekirken, uluslararası rekabeti göz önüne aldığımızda ihracatta desteklemelere ihtiyaç var. İhracatımız içinde özellikle katma değeri yüksek ürünleri de özel bir destekleme kapsamına alarak ton başına ihracat değerimizi ve dolayısı ile ülkemizin sektörel marka değerini yükseltmelidir.

Süt ürünlerinde ihracatımız yıllara göre 300-350 milyon dolar arasında bir seyir izliyor. Sektörümüzün erişmiş olduğu tecrübe, bilgi, teknoloji birikimi ve kapasite çok daha yüksek bir potansiyele sahip. Ancak bu beklentilerin hepsi yurt içinde süt ve süt ürünü tüketiminin artmasına bağlıdır.

Ülkemizde kırmızı et üretimi 2018 yılında, bir önceki yıla göre hemen hemen aynı kalarak 1 milyon 118 bin ton olarak gerçekleşti. Bu miktarın 1 milyon tonu sığır eti. Kişi başı yıllık kırmızı et tüketiminde 14.3 kg seviyesine geldik. Dünya kırmızı et üretiminde %1.5 pay ile 11. sıradayız.

2019 yılının ilk 3 çeyreğinde ise toplam kırmızı et üretimi 910 bin ton olarak gerçekleşti. 2018 yılının ilk 3 çeyreğinde 860 bin ton kırmızı et üretimi gerçekleşmişti. Bu durumda 2019 yılında üretilen toplam kırmızı et miktarının 2018 yılında üretilen toplam kırmızı et miktarından %6 oranında daha yüksek olarak 1 milyon 186 bin ton olması beklenmektedir.

2018 yılında 1 milyon 886 bin baş canlı büyükbaş ve küçükbaş hayvan ithalatı yapılmıştı. Bunun 116 bin başı damızlık, 1 milyon 345 bin başı ise besilik ve kasaplık sığırlardan oluşuyordu. 425 bin baş da koyun ithal edilmiştir. 2018 yılında yapılan ithalatın bedeli 1,8 milyar dolardı.

2019 yılının ilk dokuz ayında yapılan ithalata bakıldığında ise toplamda 509 milyon dolar ödenerek 568 bin baş canlı hayvan ithalatı gerçekleştiğini görüyoruz. Bu ithalatın 13 bin 488 başı damızlık, 487 bin 910 başı besilik ve kasaplık sığırlardan oluşuyor. 66 bin baş da koyun ithal edildi.

2018 yılında 55 bin 800 ton kırmızı et ithal edilirken 2019 yılının ilk dokuz ayındaki kırmızı et ithalatı 4 bin 600 ton oldu. 2019 yılında, ülkemizin ihtiyacı olan et üretim miktarına ulaşabileceği ümidini yakaladık. 2018 yılında piyasayı düzenlemek üzere yapılan ithalat, 2019 yılına stokla girilmesini sağladı. Şimdi, ihtiyaç olan damızlıkları belli bir plan dahilinde temin ederek, kendine yeten bir kırmızı et sektörü için 2020 sonrası hedefin 1.5 milyon ton et üretimi olmalı ve bu üretimi gerçekleştirebilmek için her şeyden önce besi hayvancılığında verimlilikleri artırmak gerekmektedir. Bugün 250 kg olan ortalama karkas ağırlıkları 300 kg'a çıkarılmalı, karkasta kemik oranı ise kombine ırklarda %17'ye, etçi ırklarda ise %15'e düşürülmesi hedeflenmektedir.

7. DEĞERLEME KONUSU FİRMA VE MAKİNE EKİPMANLAR HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Firma Bilgileri

Değerlemeye konu tesis, 2005 yılında Aydın'ın Germencik ilçesi Turanlar Köyü'nde hayvancılık işletmesi yatırımıyla, bölgeye toplam 800 dekar alan üzerine yayılmış Efeler Çiftliğini kuruldu. Efeler çiftliği ~7.000 adet büyükbaş süt hayvanı mevcuduyla ~765.000 m² alan üzerine kurulu Avrupa'nın ve Türkiye'nin en büyük süt çiftliklerinden biridir.

Efeler Çiftliği, ISO 22000 Gıda Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip büyükbaş süt hayvancılığı işletmesidir. İşletme, 2009'dan beri "Hastalıklardan Ari İşletme" sertifikasına ve 2010'dan beri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'ndan, AB standardında üretimi belgeleyen "Onaylı Süt Çiftliği" ve "İyi Tarım Uygulamaları" sertifikasına sahiptir.



Tesis Konumu

7.2 Değerleme Konu Makine Parkı Özellikleri

Firma Yekllilerinden alınan bilgiye göre söz konusu adreste süt ve düve üretimi yapılmaktadır.

Değerleme konusu makine, ekipman ve demirbaşlar piyasada bilinirliği yüksek “Efeler Çiftliği” markası adı ile üretim yapılan çiftlikte konumludur. Çiftlikte yaklaşık olarak 7.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır. Firmadan temin edilen 08.04.2019 tarih ve 2019/090 rapor numaralı kapasite raporuna göre çiftliğin yıllık üretim kapasitesi aşağıdaki gibidir;

- Kompozit inek gübresi 7.200.000 kg
- Paketlenmiş çiğ süt 4.800.000 litre/yıl



Tesis Yerleşimi

8 DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1 Makine Parkı Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

OLUMLU ETKENLER

- Makinelerin aktif olarak kullanılıyor ve periyodik bakımlarının yapılıyor olması
- Bütün tesis anlamında sektörün ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir kapasiteye sahip olması
- Altyapının tamamlamış olması ve geniş alanda yerleşmesi

OLUMSUZ ETKENLER

- Son dönemlerde döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanmaların yeni ve 2. El makine alım satım işlemlerine olumsuz yönde etki etmesi
- Tarım ve süt sektöründe yaşanabilecek olumsuz gelişmelerden direkt olarak etkilenecek olması

8.2 Makine Parkı Değerleme Çalışmasında Genel ve Özel Koşullar

Bu rapordaki hiçbir yorum, raporun devamında tartışılrsa dahi, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.

Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

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

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

Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Değerlemeci varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda her hangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılabilecek durumunda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.

Rapora dahil edilen hava fotoları, krokiler, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.

Etiket bilgileri görülemeyen makine ve ekipmanlar, mevcut fiziksel durumları belirtilmek suretiyle değerlendirilmiştir.

8.3 Makine Parkı Değerlemesinde İzlenen Metodoloji

Firma talebi doğrultusunda Rapor konusu makine ekipmanların güncel pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerleme, tesisin faal durumu için yapılmış olup, tesiste yer alan makine ve cihazların montajlı ve çalışır durumdaki rayiç değerleri dikkate alınmış, bağımsız ve/veya demontaj edilerek satış değerleri dikkate alınmamıştır. Makineler montajlı ve üretime devam eder şekilde aktif olarak çalışır vaziyette görülmüştür.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanlar, bulundukları yerde üretime devam eder durumda ve bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla üretimin ayrılmaz parçası kabulü ile değerlendirilmiştir.

Mülkiyeti ispat edici belge olarak, firmadan temin edilen belgeler doğrultusunda, muhasebe kaydında yer alanlar incelenmek suretiyle tespit edilmiş ve raporumuzda belirtilmiştir.

İşletmede yer alan makinelere ait yedek parçalar, kalıplar, küçük el aletleri, kesici delici uçlar vb. teknik ekipmanlar raporumuzda değerlendirmeye alınmamıştır.

Makine ekipmanların bulunduğu parseller ile ilgili 14.09.2020 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro genel müdürlüğü Taşınmaza Değerleme modülü sistemin 'den temin edilen "Taşınmaza ait Tapu kaydı" belgesi rapor ekinde sunulmuş olup, detaylı bilgi gayrimenkul değerleme raporunda verilmektedir.

Değerlemede, yapılan piyasa araştırmalarına istinaden elde edilen veriler, sektör özellikleri ve makinelerin mevcut durumları dikkate alınmış ayrıca maliyet yöntemi ile de karşılaştırma yapılmıştır. Makine ve ekipmanların, defter giriş değerleri güncel değere taşınarak makinenin yeni değeri hesaplanmakta ve hesaplanan değerler aynı özelliklerdeki yeni makine değerleri ile karşılaştırılmaktadır. Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa fiyatları sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir.

İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makineler için, pazar yaklaşımı kullanılmıştır. İkinci el piyasası bulunmayan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmış, yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili tespit edilen sıfır değerler üzerinden belirlenmiş olan yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerleri belirlenmiştir. Hesaplanan ve ikinci el pazar değeri ile karşılaştırılan bu değerler pazar değeri olarak belirlenmiştir.

Tesiste yer alan ve detaylı olarak açıklanmış bulunan makine – tesisat ve ekipmanlar, bulundukları yerde, montajlı ve üretime devam eder durumda görülmüş ve değerlendirilmiştir. Montajlı adil piyasa değeri olarak ifade edebileceğimiz bu değer, tesisin güncel pazar değeri olarak düşünülebilir. Makinelerin satış kabiliyetleri değerlendirmede tekil satılabilirlik bazında değil, tesis ile birlikte olması durumu için yapılmıştır.

Söz konusu tesiste yer alan ve detaylı olarak açıklanmış bulunan makine – tesisat ve ekipmanlar, bulundukları lokasyonda, bağımsız satışları yapılacak şekilde değerlendirilmiş, ancak demontaj bedelleri dikkate alınmamıştır. Bu tip kompleks ve entegre yapıya sahip tesislerin, diğer tekil makinelere göre, görece kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, belirli bir lokasyonda bulunması ve daha önce belirlenmiş kapasitesi/spesifikasyonları sebebiyle alıcısı az olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Değerlemeye konu makineler, ekspertiz çalışması esnasında bakımları ve temizliği yapılmış durumda görülmüştür. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde; günlük, haftalık ve aylık bakımların kendi bünyelerinde yapıldığı, arıza durumunda yetkili servis hizmeti aldıkları öğrenilmiş, bakım kartları bulunmaması sebebiyle bu bakım periyotlarına ilişkin kontrol imkanı bulunamamıştır. Makineler bakımlı, çalışır durumda ve teknik her hangi bir sorunu bulunmadığı kabulü ile değerlendirilmiştir.

Tesisin çalışır durumunu ifade eden bu değer dışında, aşağıda yer alan makine ve ekipmanların düzenli tasfiyesi durumu söz konusu olabilir. Bu durumda, tesisin rayiç değerinden daha düşük

bir değerin söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlar da, düzenli tasfiye şartlarında değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu duruma özellikle dikkat edilmesi tavsiye edilmektedir.

Güncel konjonktürde acil satış durumu için her bir değer üzerinden ortalama %20 oranında daha düşük bir değerin söz konusu olacağı düşünülmektedir.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların yatırım teşvik kapsamında olup olmadıkları ile ilgili bilgi temin edilememiştir.

8.4 Makine Parkı Teknik Özellikleri ve Pazar Değerleri

Demirbaş Kodu	Makine Ekipman Tanımı	Adet	Alış Tarihi	Güncel Pazar Değeri
400019-001	3 TONLUK GALVENİZLİ SU TANKERİ	1	30.6.2006	2.750 TL
400021-001	EFE-1 KUYUSU AÇIMI	1	11.7.2006	17.800 TL
400021-002	EFE 1 KUYU ÇEVRE ÇİT VE BETONU	1	2.8.2006	
400021-003	EFE 1 KUYUSU TELSİZ KUMANDA SİSTEMİ	2	1.12.2006	
400021-005	ÇİFT ÇIKIŞLI KABLOSUZ HABERLEŞME SİST	1	12.6.2018	
400022-001	EFE-2 KUYUSU AÇIMI	1	17.7.2006	11.000 TL
400022-002	EFE 2 KUYU ÇEVRE ÇİT VE BETONU+KAPI	1	28.9.2006	
400022-003	EFE 2 KUYUSU ELEKTRİK TESİSATI	1	20.12.2006	
400022-006	EFE 2 KUYUSU TELSİZ KUMANDA SİSTEMİ	2	9.4.2007	
400062-001	100 TON SİLİNDİR POLYESTER SU TANKI	1	31.10.2006	18.000 TL
400063-001	100 TON SİLİNDİR POLYESTER SU TANKI	1	31.10.2006	18.000 TL
400064-001	5.5 TONLUK MANTAR POLİETEN SU TANKI	1	6.10.2006	750 TL
400067-001	21-100 MONO TRAFO KOMPRESÖR	1	19.10.2006	1.250 TL
400069-001	OPTIMIX KONVEYÖRÜ (YEM VERME BANDI)	1	26.10.2006	850 TL
400094-001	BX1 AKÜLÜ İNDİKATÖR/ YEM KANTARI	1	4.12.2006	275 TL
400099-001	İNCİRLİ.PAROTENER YAPIM VE TOPRAKLAMA	1	29.12.2006	13.750 TL
400116-001	TRANSFER ELEKTRİK PANOSU	1	26.3.2007	6.850 TL
400121-001	50X70 ÖZEL UPS YER TİPİ PANO	2	19.4.2007	275 TL
400134-001	80 TONLUK TIR KANTARI+AKSESUARLARI	1	1.4.2007	55.000 TL
400134-002	80 TONLUK TIR KANTARI EK MALİYET	1	31.12.2008	
400138-001	SAÇTAN MAZOT TANKI YAPIMI	1	17.4.2007	140 TL
400142-001	YAKIT TANKI VE PLATFORMU	1	30.4.2007	9.600 TL
400144-004	GÜVENLİK GİRİŞ ARAÇ SİSLEME SİSTEMİ	1	27.7.2016	15.000 TL
400149-001	70/1 MITACAN HAVALI GRES POMPASI	1	24.5.2007	685 TL
400152-001	70*80 ÖZEL PANO	2	9.5.2007	550 TL
400153-001	21-530 ATD HAVA KOMPRESÖRÜ	1	9.5.2007	1.650 TL
400159-008	ANA HİDROFOR BİNASI-4 POMPA REVİZYON	4	8.6.2016	70.000 TL
400159-009	ANA HİDROFOR BİNASI-4 POMPA REVİZYON	4	11.7.2016	
400159-010	ANA HİDROFOR BİNASI-4 POMPA REVİZYON	1	13.4.2018	
400169-001	DÜVE AYAK BAKIM SETİ	1	31.5.2007	75.350 TL
400169-002	TSKB KREDİ KAMBIYO GİDER VERGİSİ	1	30.9.2007	
400172-001	ÇİFTLİK DRENAJ TESİSATI	1	31.5.2007	59.000 TL
400174-001	12 KG.LIK TOZLU YANGIN SÖNDÜRM.CİHAZI	16	21.6.2007	275 TL
400175-001	50 KG.LIK TOZLU YANGIN SÖNDÜRM.CİHAZI	2	21.6.2007	140 TL
400176-001	5 KG.LIK CO2 GAZLI YANGIN SÖND.CİHAZI	6	21.6.2007	275 TL
400177-001	12 KG.LIK YANGIN CİHAZ DOLABI	4	21.6.2007	75 TL
400178-001	85 LİK ALMAN YANGIN HORTUM VE RAKORU	5	21.6.2007	275 TL
400186-001	DATA-HABERLEŞME SİSTEMİ	1	30.6.2007	34.250 TL
400194-001	ÇİFTLİK LOGAR TESİSATI	1	31.7.2007	28.800 TL
400194-002	ÇİFTLİK LOGAR TESİSATI	1	31.7.2007	
400197-001	YANGIN BORU HATTI DÖŞENMESİ	1	27.8.2007	1.100 TL
400203-001	25 Lİ MM LOKMA ANAHTAR TAKIMI	2	15.8.2007	135 TL
400211-001	NEM TAYİN CİHAZI	1	27.9.2007	1.400 TL
400213-001	32 MM SÜTUNLU MATKAP	1	18.9.2007	1.800 TL
400232-001	EFE-3 KUYUSU	1	19.11.2007	8.250 TL
400232-002	POMPA KONTROL VANASI PN16	1	6.12.2007	
400235-001	E.S.E AKTİF PARATONER	2	16.11.2007	1.650 TL
400249-002	EFELER ÇİFTLİĞİ ELEKTRİK İŞLERİ	1	16.1.2008	397.500 TL
400249-003	ELEKTRİK İŞLERİYLE İLGİLİ 1. HAKEDİŞ	1	21.1.2008	
400249-004	AYDINLATMA ELEKTRİK İÇ TESİSAT İŞLERİ	1	5.10.2011	

400249-006	EFELER ELEKTRİK İŞLERİ TRAFO AYRIMI KALAN	1	1.12.2007	
400250-001	EFELER ÇİFTLİĞİ SU TESİSASI	1	31.12.2007	305.000 TL
400250-002	SU TESİSATI KANAL ÇALIŞMASI	1	30.1.2008	
400250-003	OTOMATİK KLOR ÜNİTESİ	1	31.12.2009	
400250-004	OTOMOTİK KLOR DOZAJ SİSTEMİ	1	22.11.2011	
400250-005	MEKANİK TESİSAT İŞLERİ	1	2.1.2018	
400251-001	EFELER ÇİFTLİĞİ YANGIN TESİSATI	1	31.12.2007	75.350 TL
400251-002	YANGIN TESİSATI BETON KORUMA	1	21.12.2011	
400266-001	ATIK POMPASI	1	5.3.2008	20.550 TL
400266-002	DE-BOER GÜBRE POMPASI MOTORU	1	16.6.2009	
400266-003	GÜBRE POMPASI MİL UZATILMASI	1	6.6.2016	
400274-001	1500 KG/H PAKET BUHAR JENARATÖR	1	18.3.2008	24.650 TL
400274-002	BUHAR KAZANI MAZOTTAN DOĞALGAZA YAKIT DÖNÜŞÜMÜ	1	26.8.2009	
400276-001	200 LT.PULVERİZATÖR VE NAKLİYESİ	1	24.3.2008	275 TL
400285-001	8 Lİ KİLİT ARKASI SAĞIM ÜNİTESİ	1	1.4.2008	4.400 TL
400286-001	ÇİFT SAĞIM TURBO YAĞLI SÜT SAĞIM MK. TEK GÜĞÜM	1	1.4.2008	550 TL
400289-001	CIP ÜNİTESİ - AKSESUARLARI İLE KOMPLE	1	28.4.2008	28.750 TL
400289-002	CIP ÜNİTESİ ARVENTO IMT14	1	5.12.2016	
400291-001	3000 H/h SÜT İŞLEME KAPASİTELİ PASTORİZASYON SİSTE	1	10.4.2008	52.000 TL
400291-002	KAZANININ EMNİYET ŞART. UYGUN HALE GETİRİLMESİ	1	10.7.2010	
400336-001	SANTRİFÜJ POMPA	1	8.5.2008	8.250 TL
400336-002	SANTRİFÜJ POMPA KARGO	1	8.5.2008	
400336-003	SANTİFRUJ GÜBRE POMPASI REVİZYON	1	29.6.2018	
400343-001	100.000 LT SİLİNDİR POLYESTER SU TANKI	2	30.5.2008	37.000 TL
400343-002	100.000 LT SİLİNDİR POLYESTER SU TANKI KARGOSU	1	30.5.2008	
400378-001	SAĞIMHANE ELEKTRİK TESİSATI	1	31.5.2008	12.350 TL
400379-001	SAĞIMHANE SU TESİSATI	1	31.5.2008	52.000 TL
400379-002	BÜYÜKBAŞ HAYVANLAR İÇİN DUŞ SİSTEMİ	1	6.7.2009	
400379-003	BÜYÜKBAŞ HAYVANLAR DUŞ SİSTEMİ	1	6.7.2009	
400379-006	BÜYÜKBAŞ HAYVANLAR DUŞ SİSTEMİ EK MALİYET	1	31.12.2009	
400379-007	BUZAGI KULUBELERİ SU HATTI	1	31.1.2014	
400440-001	SÜT SAĞIM SİSTEMİ	1	31.5.2008	1.350.000 TL
400440-002	SÜT SAĞIM SİSTEMİ KUR FARKI 9 AYLIK	1	30.9.2008	
400440-003	SAĞIM SİSTEMİ KUR FARKI VE DÜZELTMESİ	1	31.12.2008	
400440-004	DELAVAL MULTI READER TANIMLAMA KAPISI(SAĞIM İÇİN)	2	26.6.2009	
400440-005	DUCK FLUSH SİSTEMİ POPA VE KAPASİTE ARTISI	1	30.11.2012	
400440-006	SÜT SAĞIM SİSTEMİ REVİZYON	1	31.12.2012	
400440-007	SÜT SAĞIM SİSTEMİ VAKUM POMPASI	1	24.1.2013	
400440-008	KROM HORTUM TUTUCU SAĞIMHANE	1	20.2.2013	
400440-009	SAĞIM SİSTEMİ REVİZYON	1	30.9.2014	
400440-010	SAĞIM SİSTEMİ REVİZYON	1	30.11.2014	
400440-011	SAĞIM SİSTEMİ REVİZYON	1	30.11.2014	
400440-012	SAĞIM SİSTEMİ REVİZYON	1	31.12.2014	
400440-014	SÜT SAĞIM SİSTEMİ FİLTRE BAĞLANTI APARATI	2	11.1.2018	
400469-001	SÜT SAĞIM ÖLÇER	1	14.7.2008	3.450 TL
400470-001	SÜT PASTORİZASYON MAKİNASI	1	1.7.2008	34.250 TL
400472-001	SAĞIMHANE NETWORK SİSTEMİ	1	1.7.2008	31.500 TL
400472-002	SAĞIM.NETWORK 10 KVA KGK	1	7.6.2017	
400472-003	SAĞIM.NETWORK AKU 7 AH 12V	20	7.6.2017	
400474-001	AYAK BAKIM MAKİNASI	1	1.7.2008	1.650 TL
400475-001	AGPRO MEME YIKAMA SİSTEMİ	1	1.7.2008	22.000 TL
400492-001	40HP ELEK. YARI OT. ASFALT KESME MAKİNASI	1	18.8.2008	4.100 TL
400493-001	SILAJ MAKİNASI ORKEL MP2000	1	4.8.2008	513.750 TL
400493-002	MP2000 ORKEL REVİZYON	1	30.4.2013	

400493-003	ORKEL REVİZYON	1	2.5.2015	
400493-004	MP2000 ORKEL İÇ SAC DEĞİŞİMİ	1	6.6.2016	
400493-005	MP2000 ORKEL HAZNE ANA POMPA REVİZYON	1	20.6.2016	
400494-001	100 TONLUK SİLİNDİR POLYESTER SU TANKI	1	4.9.2008	19.200 TL
400494-002	100 TONLUK SİLİNDİR POLYESTER SU TANKI İNDİRME BED	1	4.9.2008	
400499-001	APD 110 KVA OSK JENERATÖR	1	25.9.2008	23.300 TL
400521-001	ALARKO DALGIÇ POMPA	1	1.10.2008	4.100 TL
400536-001	100 TON POLYESTER SU TANKI+SİNİJİ SU HATTI	1	19.11.2008	23.300 TL
400536-002	SU TANKI KARGOSU	1	20.11.2008	
400587-001	100 TON POLYESTER SU TANKI+SİNİJİ SU HATTI	1	24.1.2009	11.000 TL
400589-001	SU YUMUŞATMA DEPOSU	1	31.12.2008	15.000 TL
400593-022	WASTE SPECTRUM HAYVAN YAKMA CİHAZI	1	5.12.2017	223.250 TL
400598-001	YANGIN TESİSATI	1	31.12.2008	23.300 TL
400951-001	YOĞURT ÜRETİM HATTI BASINÇ DENGELİYİCİ	1	1.7.2009	8.250 TL
400951-002	YOĞURT ODASI KROM SÜT TRANSFER	1	5.7.2013	
401212-001	SU TASFIYE FİLTRESİ (MALZEME+MONTAJ)	1	29.7.2009	825 TL
401371-001	YOĞURT ÜRETİM HATTI	1	31.12.2009	9.600 TL
401375-011	KUM YATAKLI BARINAK DÖNÜŞÜMÜ SİHHİ TESİSAT	1	25.12.2015	185.000 TL
401375-012	AHIR İÇİ SİSLEME POMPASI VE REGÜLATÖR	2	1.6.2016	
401375-013	KUM YATAKLI BARINAK DÖNÜŞÜMÜ SERİNLETME SİS.	1	27.7.2016	
401375-019	POMPA SP 2010	2	2.8.2017	
401375-020	POMPA SP 2010	2	13.9.2017	
401515-001	52IHLR420 SIRT ATAMİZÖRÜ (İLAÇLAMA MAK.)	1	30.4.2010	685 TL
401524-001	2 TONLUK CANLI HAYVAN KANTARI	1	13.5.2010	1.200 TL
401658-001	SINUS NEW 1KVA ONLINE UPS INFORM(GÜÇ KAYNAĞI)	2	10.6.2010	550 TL
401659-001	SINUS NEW 2KVA ONLINE UPS INFORM(GÜÇ KAYNAĞI)	1	10.6.2010	500 TL
401812-002	SİGORTA BEDELİ	1	30.6.2010	295.000 TL
401812-003	MERDİVEN YAPIMI	1	2.9.2010	
401812-004	ANKRAJ PLAKA	1	2.9.2010	
401812-005	SEPERATÖR ELEĞİ (TS/U/0,65/N/HS)	1	12.10.2010	
401812-006	GÜBRE SEPARASYON TESİSİ YATIRIM KREDİ FAİZİ	1	31.12.2010	
401812-007	SIVI GÜBRE POMP.SEPERATÖR KAİDESİ VE EKİP.	1	28.4.2011	
401812-008	GÜBRE SEPARASYON TESİSİ	1	30.6.2010	
401817-001	SAĞIMHANE PİS SU GERİ KAZANIM TESİSİ	1	30.6.2010	161.500 TL
401817-002	SU TANKI (TEŞVİKLİ)	1	30.6.2010	
401817-003	ARITMA BÖL. BY-PASS SİSTEMİ	1	10.7.2010	
401817-004	FİLTRE SEPERATÖR	2	22.7.2010	
401817-005	İLAVE MALİYET PİS SU GERİ KAZAN. İÇN(ÖZBAY İNŞAAT)	1	1.10.2010	
401817-006	SAĞIMHANE PİS SU GERİ KAZ.TES.YAT.KREDİ FAİZİ	1	31.12.2010	
401820-001	SEYYAR PNÖMATİK TAŞIMA SİSTEMİ	1	16.6.2010	20.550 TL
401824-001	ŞANZUMANLI OT TOPLAMA MAKİNASI	1	28.7.2010	2.750 TL
402139-001	20 M. GÜBRE STOK BANDI	1	28.9.2010	23.300 TL
402139-002	BANT MONTAJI	1	7.10.2010	
402163-001	150 KG ELEKTRONİK TERAZİ+BY3S YAZICI	1	31.12.2010	2.450 TL
402167-001	EVSEL NİT.ATIK SU ARITMA TESİSİ(SAĞIMHANE ÖNÜ)	1	31.12.2010	112.500 TL
402167-002	EVSEL ATIK SU ARITMASI POMPASI	1	20.6.2012	
402168-001	İLAVE HAYVAN HAS.SÜT SAĞIM SİSTEMİ	1	31.12.2010	63.020 TL
402169-001	POMPA AKSAMI VE EKİPMANI	2	14.12.2010	4.110 TL
402176-001	HAYVAN SAĞIM TANIMLAMA SİSTEMİ	1	6.1.2011	90.420 TL
402181-001	MEME DEZENFEKTAN PÜSKÜRTME POMPA VE TABANCASI	2	11.2.2011	5.480 TL
402182-001	HASTANE SAĞIMHANESİ SU TESİSAT VE PİS SU POMPASI	1	17.2.2011	3.425 TL
402208-001	DELAVAL MULTİ ROD READER W.11 M CABLE	22	1.4.2011	76.720 TL
402337-001	BS MİNİ TEK SAĞIM SÜT SAĞMA MAKİNASI	1	1.5.2011	1.100 TL
402536-001	POTTINGER BİÇAK BİLEME MAKİNASI(SEHPASI)	1	15.7.2011	3.300 TL

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

402539-001	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE(SERİNLETME FANLARI)	20	6.7.2011	83.600 TL
402539-002	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE KUR FARKI	1	30.12.2011	
402540-001	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE(SERİNLETME FANLARI)	20	6.7.2011	82.350 TL
402540-002	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE KUR FARKI	1	30.12.2011	
402717-001	FOSS NIR YEM/TAHİL ANALİZ CİH.INFRAXACT7500 VE AKS	1	25.8.2011	216.500 TL
402717-002	NIR YEM/TAHİL ANALİZ CİHAZI KUR FARKI	1	26.10.2011	
402718-001	PARÇALAYICI PİS SU POMPASI	1	12.8.2011	8.250 TL
403082-001	K10 1000 LT PÜLVERİZATÖR	1	24.10.2011	6.850 TL
403158-001	SAĞIMHANE TEMİZ SU TESİSATI	1	3.11.2011	5.500 TL
403217-001	3 NL GENÇ HAYV BRNK İÇME SUYU TES.	1	26.12.2011	26.030 TL
403217-002	3 NL GENÇ HAYV BRNK BETON SULUK TESİSATI (MLZ+İŞÇ)	1	7.5.2012	
403230-001	AHIR ÇEVRESİ PERDE MEKANİZMA VE FAN SİSTEMİ	1	31.12.2011	446.850 TL
403231-001	1 2 3 NL AHIR GÜBRE SIYIRICI SİSTEMİ	5	31.12.2011	1.017.910 TL
403231-002	GÜBRE HAVUZU BY-PASS SİSTEMİ YAPIMI	1	7.5.2012	
403231-003	GÜBRE HAVUZU İLAVE+PİS SU TESİSATI	1	21.5.2012	
403231-004	1 TON ELEKTRİKLİ-HAREKETLİ VİNÇ	1	13.11.2015	
403231-005	GÜBRE HAV.BELLIN POMPA REVZ.	1	15.4.2016	
403231-006	11 KW DALGIÇ GÜBRE KARIŞTIRICI	1	26.12.2017	
403349-001	DT-106 PASTORİZATÖR	1	28.2.2012	29.700 TL
403349-002	DT-106 PASTORİZATÖR MAKİNASI REVİZYONU	1	4.5.2018	
403350-002	A.T.V.18KW VIDALI KOMPRESÖR	1	29.6.2015	16.440 TL
403354-001	JCBLER İÇİN YÜKSEKTE ÇALIŞMA SEPETİ	1	18.2.2012	5.480 TL
403428-001	PORTATİF SÜT SAĞIM MAKİNESİ+PULSATÖR	1	29.3.2012	2.055 TL
403502-001	YEM KOVASI YIKAMA MAKİNESİ (BUZAĞILAR İÇİN)	1	30.4.2012	67.000 TL
403502-002	YEM KOVASI YIKAMA MAKİNESİ ZEMİN BETONU	1	12.6.2012	
403502-003	YEM KOVASI YIKAMA MAKİNESİ EK MALİYET	1	2.7.2012	
403502-004	YEM KOVASI YIKAMA MAKİNESİ KAZAN DEĞİŞİMİ	1	22.1.2013	
403502-005	LOVARA POMPA 350/09	1	9.3.2018	
403504-001	GÜBRE SIYIRICI APARATI	1	4.4.2012	13.000 TL
403564-001	SAĞIMHANE SPREY HATTI TESİSATI	1	25.5.2012	13.000 TL
403566-001	SE 26 SAN.SÜT POMPA A.316 3 KW 3000RPM	1	23.5.2012	1.800 TL
403567-001	PERSONEL GİRİŞ DEZENFEKTE SİSLEME KABİNİ	1	1.5.2012	10.300 TL
403714-001	YÜKSEK BASINÇLI POMPA-PANO-NEM VERİCİ CİHAZ	1	25.7.2012	6.200 TL
403716-002	KOMPOST POMPASI VE KAİDESİ	0	31.7.2012	98.500 TL
403720-001	CATERPİLLAR 450 KVA DİZEL JENERATÖR	1	31.7.2012	44.000 TL
403720-002	CATERPİLLAR 450 KVA DİZEL JENERATÖR FAİZ	1	31.12.2012	
404237-001	DAHİLİ TRANSFER PANOSU - SAĞIMHANE ELEKTRİK HATTI	1	22.10.2012	8.250 TL
404341-001	ÇİFTLİK 2.TRAFO HATTI ALT YAPISI	1	30.11.2012	4.800 TL
404644-001	BOMMAN SL 3WD YEM SÜPÜRME ARACI	1	28.2.2013	66.500 TL
404644-002	BOBMAN HYDR MOTOR	1	30.9.2014	
404743-001	SOĞUK ODA SOĞUTMA CİHAZI VE PANELLERİ	1	30.4.2013	9.500 TL
404830-001	SM750 KR-U SÜT SAĞIM MAKİNESİ	1	10.5.2013	1.350 TL
404900-001	BOMMAN SL 3WD YEM SÜPÜRME ARACI	1	30.6.2013	68.500 TL
405560-001	DIYAFRAMLİ POMPA 2" DOKME DEMİR ZEOLİT POMPASI	1	2.12.2013	6.165 TL
405789-001	KRONE ÇEKİLİR TİP ÇAYIR BİÇME MAK.	1	16.4.2014	117.820 TL
405834-001	SÜT TANKI VE TAŞIMA ARACI	1	26.5.2014	45.210 TL
405951-001	KUM AYIRICI SEPERATOR	1	9.7.2014	42.470 TL
406181-001	ARAÇ ÜSTÜ SÜT NAKİL TANKI	2	30.9.2014	249.340 TL
406389-001	TANCO SİLAJ KESME MAKİNASI	1	19.11.2014	15.070 TL
406515-001	HAYVAN KALDIRMA VİNCİ	1	11.12.2014	5.480 TL
406843-001	YÜKSEK BASINÇ SİSLEME POMPA	2	18.4.2015	3.425 TL
407131-001	HAYVAN KIZGINLIK TAKIP SİSTEMİ	1.050	1.7.2015	727.500 TL
407131-002	HAYVAN KIZGINLIK TAKIP SİSTEMİ - ANTEN	4	1.7.2015	
407131-003	HAYVAN KIZGINLIK YENİ TASMA	100	21.6.2016	

407131-004	HAYVAN KIZGINLIK GARANTİ KPS	2	24.6.2016	
407131-005	HAYVAN KIZG.TASMA SCR	12	31.12.2016	
407131-006	HAYVAN KIZG.TASMA SCR	273	31.12.2016	
407131-007	HAYVAN KIZG. SCR ANTEN	1	31.12.2016	
407383-001	BUZAGI SÜTÜ PASTORİZASYON	1	11.9.2015	42.500 TL
407482-001	DALGIÇ GÜBRE K. 11 KW	1	26.10.2015	20.550 TL
407483-001	GÜBRE AYRISTIRICI MAZGAL	1	1.10.2015	3.300 TL
407638-001	SEYYAR SÜT SAĞIM MAKİNESİ	1	26.11.2015	1.250 TL
407643-001	TÜP VENTİLYASYONU BUZAĞI BARINAĞI 1-2 FAN	2	30.11.2015	17.800 TL
407644-001	KUM YATAKLI BARINAK DÖNÜŞÜMÜ FAN	2	30.11.2015	128.800 TL
407644-002	KUM YATAKLI BARINAK FAN REVİZYONU	1	27.9.2016	
407644-003	KUM YATAKLI BARINAK FAN REVİZYONU	1	30.4.2018	
407801-001	KAMPANZASYON ELEKTİRİK PANOSU	1	30.12.2015	4.400 TL
407803-001	BOBMAN MOTOR	1	14.12.2015	16.450 TL
407803-002	BOBMAN MOTOR REVİZYONU	1	24.2.2016	
407805-001	SÜT PAS. SİSTEMİ OPERATOR PANELİ	1	15.12.2015	13.750 TL
407806-001	KUM DÜZELTME APARATI	1	1.12.2015	42.470 TL
407807-001	KUM DAĞITMA APARATI	1	1.12.2015	31.510 TL
407928-001	SIVI İÇ.POMPASI	1	5.1.2016	2.600 TL
407930-001	PATATES SOYMA MAK.	1	7.1.2016	4.500 TL
408169-001	KRONE SW. TC 760 OT TIRMIK	1	1.4.2016	95.900 TL
408373-001	SAĞIMHANE SÜT SOĞUTMA SİSTEMİ REVİZYONU	1	27.7.2016	69.870 TL
408374-001	BARINAK SU GİRİŞİ İTFAİYE DOLUM HATTI	8	27.7.2016	12.330 TL
408457-001	SEYYAR SÜT SAĞIM MAKİNESİ	1	23.8.2016	1.370 TL
408556-001	DODA GÜBRE SEP. K.SİS.3 A.SİL.2 A.BORU	1	17.9.2016	19.180 TL
408887-001	BOBMAN	1	29.12.2016	45.210 TL
409260-001	PASLANMAZ DOLUM MAKİNE	1	1.4.2017	13.700 TL
409261-001	KAPAK SIKMA APARATI	1	26.4.2017	6.165 TL
409262-001	ÇİĞ SÜT KAPAK ÜZERİ YAZICI	1	4.4.2017	21.920 TL
409598-001	PH7 SÜT SETİ	1	10.7.2017	3.000 TL
409600-001	S.BARINAK SOAKİNG HAY.SERİNLETME SİS(PEN 7)400 BAŞ	1	1.7.2017	94.530 TL
409791-001	SPLIT SİSTEM SOĞUK ODA CİHAZI	1	11.9.2017	10.960 TL
409878-001	DS-360 60KVA KGK UPS	1	16.10.2017	24.650 TL
409878-002	AKÜ 18AH 12V DEEPPPOWER	60	16.10.2017	
410226-001	HONDA 7500 TS MARSLI JENERATÖR	1	30.1.2018	9.600 TL
410227-001	MONOBLOK TİP HAVA PERDESİ	1	8.1.2018	2.500 TL
410229-001	İSTANBUL DEPO SOĞUK ODA SOĞUTMA	1	29.1.2018	43.850 TL
410229-002	İSTANBUL DEPO SOĞUTMA SİSTEMİ REVİZYON	1	8.10.2018	
410306-001	FRİGOFRIK SOĞUTUCU KASA	1	13.2.2018	11.000 TL
410391-001	KIT FEEDSCANFL NIR CİHAZI	1	1.3.2018	218.000 TL
410393-001	DAIRY TECH PASTORİZASYON MAKİNASI	1	21.3.2018	33.000 TL
410393-002	DAIRY TECH PASTORİZASYON MAK.REVİZYONU	1	4.5.2018	
410444-001	400 LT İLAÇLAMA MAK	1	24.4.2018	1.400 TL
410498-001	MT650 YANDAN BESLEMELİ YARI OTO.AMB.MAKİNASI	1	3.5.2018	51.000 TL
410499-001	BODY SLEEVE ETİKET YAPIŞTIRMA MAKİNASI	1	3.5.2018	39.750 TL
412762-001	SONKAYA SMC100P HAVALI KAPAK KAP.MAK.	1	3.3.2020	1.000 TL
412879-001	DEZENFEKTAN ATMA VE SÜPÜRGE ATAŞMANI	1	28.5.2020	23.500 TL
412762-001	SONKAYA SMC100P HAVALI KAPAK KAP.MAK.	1	3.3.2020	1.000 TL
412879-001	DEZENFEKTAN ATMA VE SÜPÜRGE ATAŞMANI	1	28.5.2020	23.500 TL
			TOPLAM	9.631.420 TL

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor konusu makine ekipmanların güncel piyasa rayiç değeri hesaplanırken makine ekipmanların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup ayrıca Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre makine ve ekipmanlar mahallen tek tek görülmüş, fotoğraflanmış ve rapor ekinde fotoğrafları sunulmuştur. Maliyet yaklaşımında makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış veya fatura/ilk alım değerleri güncel değere taşınarak ikame değerler kabul edilmiştir. Bu değerler üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

Değer takdirinde tüm makine, ekipman ve demirbaşlar ile bunlara ek tesisat ve hatların tamamına, yerinde yapılan incelemesi, konumu, teknik özelliği, tipi, modeli, üretim kapasitesi, gücü, enerji sarfiyatı, maliyet değeri, fatura değeri, ekonomik ömrü ve yıpranma payı, kullanım amacı göz önünde bulundurularak; günümüz ekonomik piyasa koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı kabul edilmiştir.

9.1.2 Nihai Değer Takdiri

Cumhuriyet Mah. Akeller Cad. No:54 Söke Aydın adresinde bulunan EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ ait makine ve teçhizatın güncel Pazar Değeri;

AÇIKLAMA	TL (KDV HARIÇ)	USD (KDV HARIÇ)
Makine, Hat ve Tesisat Güncel Pazar Değeri	9.631.420 TL	1.240.172 USD
(Dokuzmilyonaltıyüzotuzbirbindörtüyüzirmin Türk Lirası)		

AÇIKLAMA	TL (KDV DAHİL)	USD (KDV DAHİL)
Makine, Hat ve Tesisat Güncel Pazar Değeri	11.365.076 TL	1.463.402 USD
(Onbirmilyonüçyüzaltmışbeşbinyetmişaltı Türk Lirası)		

Olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 30.09.2020 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,7522-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,7662.-TL, dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN
Fazıl Sercan CENGİZ
 Makina Mühendisi
 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 402251

ONAYLAYAN
Hayrettin ELDEMİR
 Harita Mühendisi Sorumlu
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 400238

10 EKLER

SÜT SAĞIM SİSTEMİ

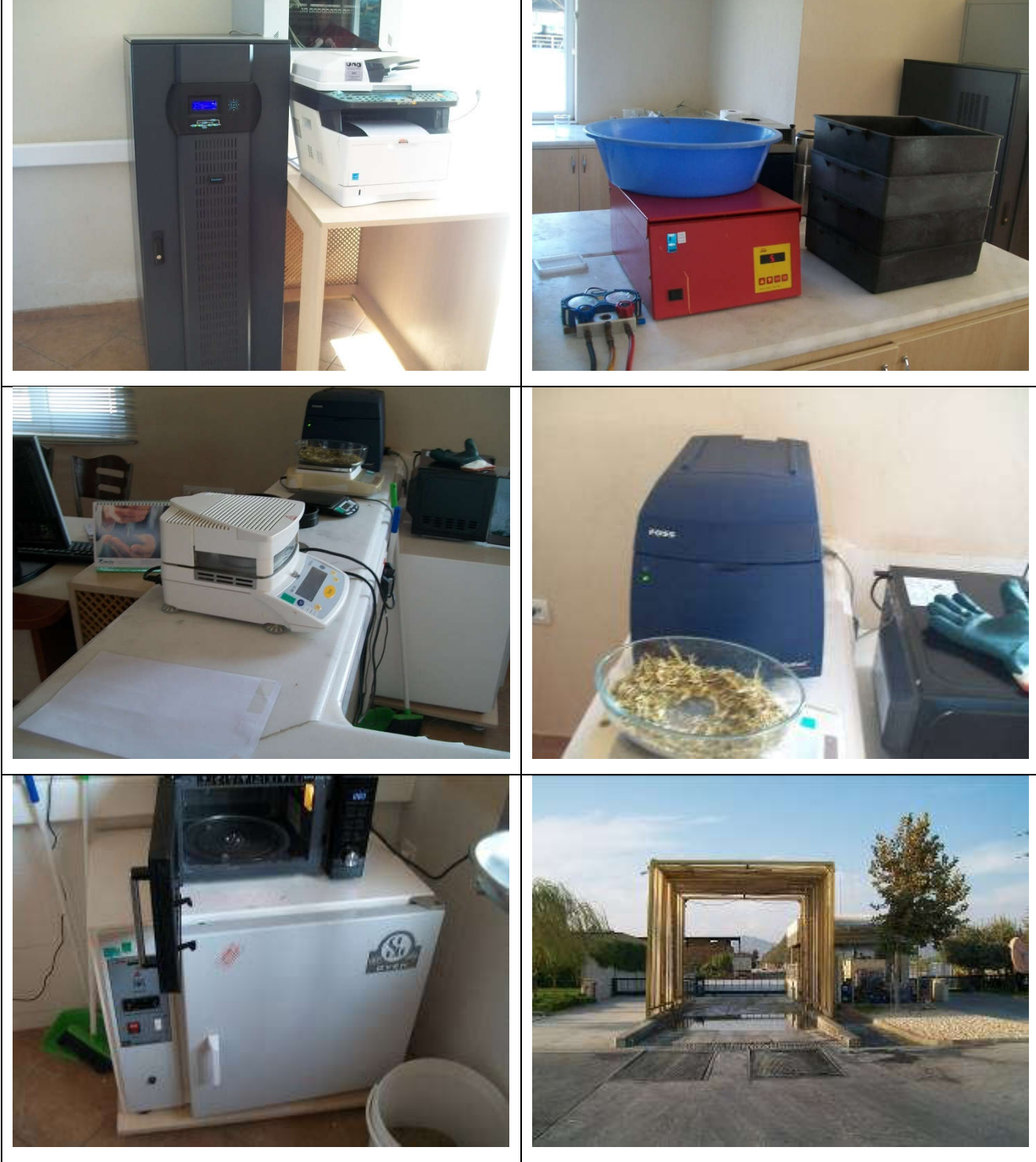






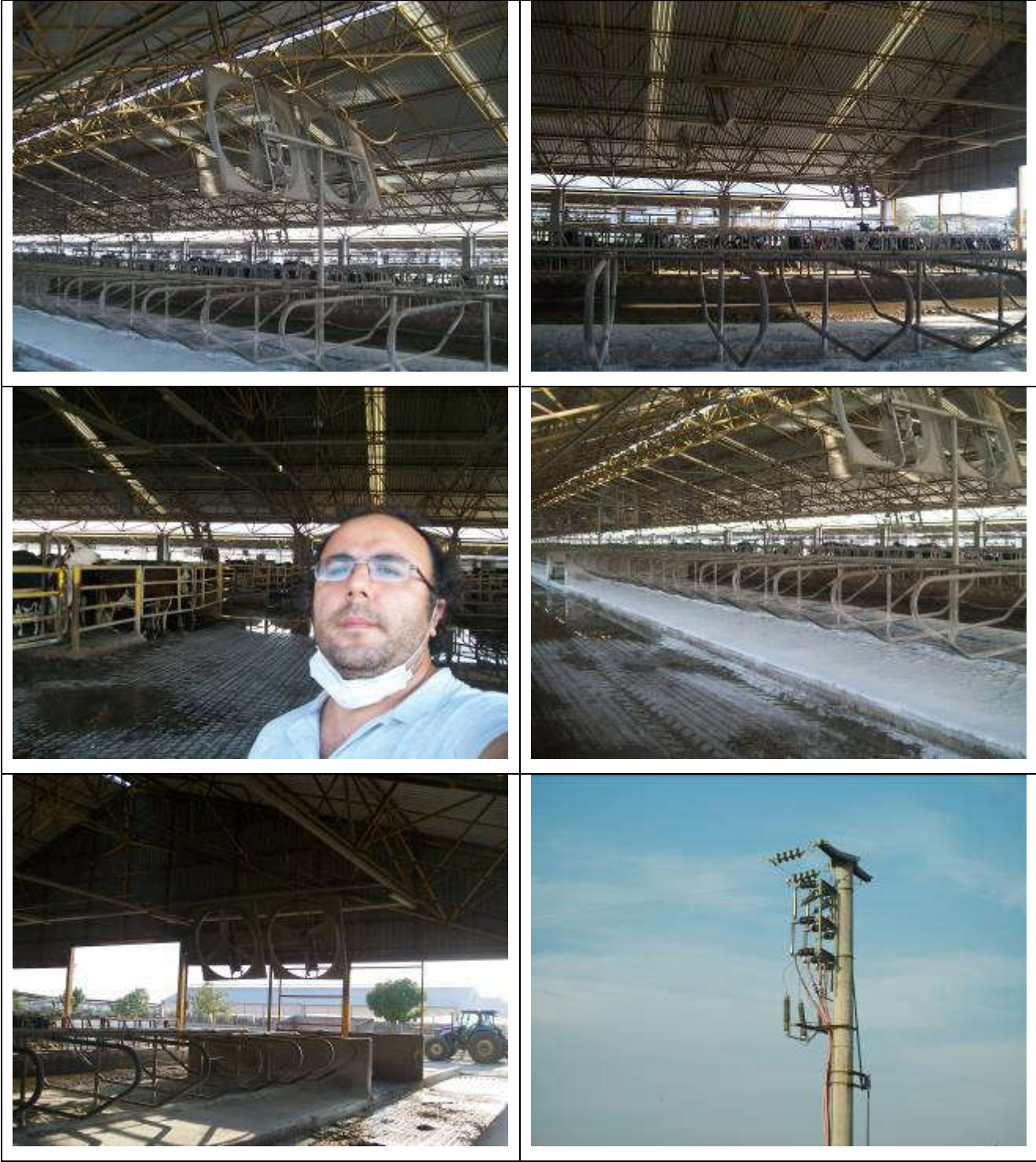


LABARATUVAR













KAPASİTE RAPORU

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU		
AYDIN SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 17.04.2021
Rapor Tarihi :08.04.2019		Rapor No :2019/090
Firma Ünvanı :EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK A.Ş. Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No :Karşıyaka V.D. / 3250545945 İşyeri SGK No :201410101107707000914-84 MERSİS No :		Sanayi Sicil No :591896 Oda Sicil No :0812 Ticaret Sicil No :152626 Faaliyet Kodu :01.41.31 (NACE)
Üretim Yapıldığı Yer Adres : TURANLAR MAH. SÖKTAŞ SOK. NO:1 GERMENCİK / AYDIN İşyeri Tel (Kodlu): 256-5691169 Faks : 256-5691171 e-posta : info@efelerciftligi.com Web :		
Merkez Adres İSLAM KERİMOV CD. SUNUCU İŞ MERKEZİ B BLOK NO:16 / 8 BAYRAKLI / İZMİR Büro Tel (Kodlu): 256-5691169 Faks : 256-5691171		
Üretim Konuları :Kompost inek gübresi		
Üretim Tesisinin Durumu Mal Sahibi : Arazi (m2) :635.000 Toplam Kapalı Alan (m2) :950 Bina İnşaat Tipi : PREFABRİK		Sermaye Kıymetler Durumu (TL) Makine ve Teçhizat Değeri :24.413.955 Tescilli Sermayesi :32.082.735
		Personel Durumu Mühendis : 1 Teknisyen : 1 Usta : - İşçi : 4 İdari Pers. : 1 Toplam : 7
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 14.12.2018		
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak
Ülkesi	Oran (%)	Patent Know How Lisans Ülkesi
Sertifika: Cihaz Laboratuvar, Arama Tesisi, Arge Birimi, Değeri İzni, Emisyon İzni, Diğer Belgeler :ISO 22000		
Yukarıda ünvan yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 08.04.2019 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR Engin YILMAZ Endüstri Mühendisi	1.EKSPER CELİL ORUÇ Makine Mühendisi	2.EKSPER -

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : TURANLAR MAH. SÖKTAŞ SOK. NO:1 GERMENCİK / AYDIN

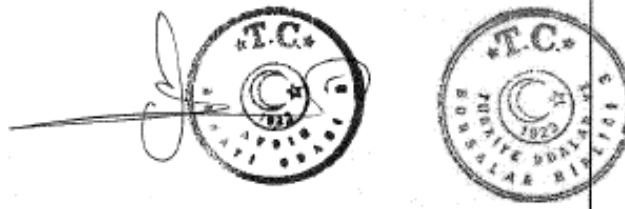
GÜBRE BÖLÜMÜ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Duda Gübre Separatörü	0	Y	5.5
28.99.39	1	Evs Tip Gübre Karıştırıcısı	0	Y	11.0
	1	Budissa Bag R18000 Plus Paketleme Makinesi	0	Y	0.0
	1	New Holland T7070 Traktör	0	Y	0.0
	1	Foss Nur Analiz Cihazı Infraxact T7500	0	Y	0.0
	1	Grundfos Gübre Pompası	0	Y	12.5

SÜT PAKETLEME BÖLÜMÜ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Kapak Sıkma Aparatı	0	Y	0.0
	1	MT650 Yandan Beslemeli Yarı Otomatik Ambalaj Makinesi	0	Y	18.0
	1	Body Sleeve (Etiket)	0	Y	15.0
	1	Welltech Süt Pompası	0	Y	0.75
	1	SE 26 San Süt Pompası	0	Y	3.0
	1	6 Başlıklı Dolum Makinesi	0	I	0.55
	1	M-I 9020-1G Kapak Yazıcısı	0	I	0.0
	1	K031 Konveyör Bantı	0	I	0.0
	1	Süt Soğutucu Tankı 3 Ton	0	I	15.0

Toplam : 0 81,3 =
108.942 BG

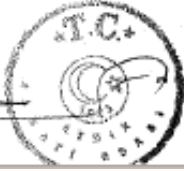


TOBB tarafından 17.04.2019 tarih ve 12698 no ile onaylanmıştır. En son 17.04.2021 tarihine kadar geçerlidir.

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 152626 / Vergi No: 3250545945
 EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK A.Ş.

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
20.15.80.00.00	Kompost İnek gübresi	7.200.000	kilogram
01.41.00.00.01	Paketlenmiş Çiğ Süt	4.800.000	Litre


EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK A.Ş.

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

İşyerinde kompost inek gübresi üretimi gerçekleştirilmektedir. Yapılan inceleme neticesinde saatte 4000 kg kompost gübre üretiminin gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Günde 8 saat yılda 300 gün hesabıyla kapasite;

$$4000 \text{ kg/saat} \times 8 \text{ saat/gün} \times 300 \text{ gün/yıl} \times 0,75 = 7.200 \text{ ton/yıl kompost inek gübresi}$$

İhtiyaçlar:

Saman : $7.200 \text{ ton/yıl} \times 0,05 = 360 \text{ ton/yıl}$
 Atık yem : $7.200 \text{ ton/yıl} \times 0,10 = 720 \text{ ton/yıl}$
 İnek gübresi : $7.200 \text{ ton/yıl} \times 0,85 = 6.120 \text{ ton/yıl}$

Firmada bulunan ineklerden elde edilen sütler paketlenerek satışı gerçekleştirilmektedir. Firma da darboğaz dolum makinesidir.

Kapasite:

$$2000 \text{ litre/saat} \times 8 \text{ saat/gün} \times 300 \text{ gün/yıl} = 4.800.000 \text{ litre/yıl}$$

İhtiyaçlar

Çiğ Süt : $4.800.000 \text{ litre/yıl}$ (İç üretiminden karşılamaktadır.)
 Şişe (2 lt'lik) : $4.800.000 / 2 = 2.400.000 \text{ adet/yıl}$
 Kapak : $4.800.000 / 2 = 2.400.000 \text{ adet/yıl}$
 Etiket : $4.800.000 / 2 = 2.400.000 \text{ adet/yıl}$



T.C.G.B. tarafından 17.04.2019 tarih ve 12698 no ile onaylanmıştır. En son 17.04.2021 tarihine kadar geçerlidir.

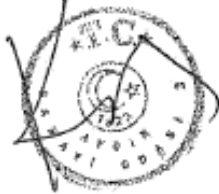
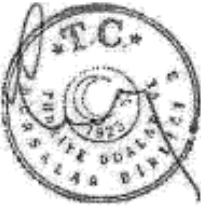
AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 152626 / Vergi No: 3250549945
 EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK A.Ş.

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tabiri itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfadan oluşmaktadır ve firmamız TOBB tarafından 02.01.2019 tarih ve 45 sayılı onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
 TOBB Sanayi Müdürlüğü
 Mehmet ÖZMEN
 Ziraat Mühendisi

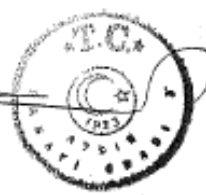


- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde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

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
 KEREM ÖDEN Genel Sekreter	 M. ALİ BAYRAM Sanayi Müdürü	17.04.2019 * 012698 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

Olca Y ALICI
 Sicil Memuru
 Muhasebe Memuru

ASLININ
 AYKSIDIR



Hesap Kodu	Hesap Adı	Ay Borç Tut.	Ay Alac. Tut.	Küm. Borç Tut.	Küm. Alac. Tut.	B. Borç Tut.	B. Alac. Tut.
250	ARAZİ VE ARSALAR	0,00	0,00	2.275.549,78	0,00	2.275.549,78	0,00
250-002	ARAZİLER	0,00	0,00	2.275.549,78	0,00	2.275.549,78	0,00
250-002-000000	ARAZİLER	0,00	0,00	2.191.330,24	0,00	2.191.330,24	0,00
250-002-000001	KISIR MAH.78 PARSEL	0,00	0,00	84.219,54	0,00	84.219,54	0,00
251	YERALTI VE YERÜSTÜ DÜZENLERİ	0,00	0,00	7.182.863,08	0,00	7.182.863,08	0,00
251-001	YOLLAR	0,00	0,00	3.040.201,59	0,00	3.040.201,59	0,00
251-001-000000	YOLLAR	0,00	0,00	3.040.201,59	0,00	3.040.201,59	0,00
251-002	İHATA TERTİBATI VE DUVARLARI	0,00	0,00	225.652,97	0,00	225.652,97	0,00
251-002-000000	İHATA TERTİBATI VE DUVARLARI	0,00	0,00	225.652,97	0,00	225.652,97	0,00
251-003	DİĞER YERALTI YERÜSTÜ	0,00	0,00	3.917.008,52	0,00	3.917.008,52	0,00
251-003-000000	DİĞER YERALTI YERÜSTÜ	0,00	0,00	3.917.008,52	0,00	3.917.008,52	0,00
252	BİNALAR	0,00	0,00	30.195.856,23	0,00	30.195.856,23	0,00
252-001	İŞLETME BİNALARİ	0,00	0,00	27.294.972,41	0,00	27.294.972,41	0,00
252-001-000000	İŞLETME BİNALARİ	0,00	0,00	27.294.972,41	0,00	27.294.972,41	0,00
252-002	İDARİ BİNALAR	0,00	0,00	1.460.230,24	0,00	1.460.230,24	0,00
252-002-000000	İDARİ BİNALAR	0,00	0,00	1.460.230,24	0,00	1.460.230,24	0,00
252-003	SOSYAL BİNALAR	0,00	0,00	882.565,85	0,00	882.565,85	0,00
252-003-000000	SOSYAL BİNALAR	0,00	0,00	882.565,85	0,00	882.565,85	0,00
252-004	DİĞER BİNALAR	0,00	0,00	558.087,73	0,00	558.087,73	0,00
252-004-000000	DİĞER BİNALAR	0,00	0,00	558.087,73	0,00	558.087,73	0,00
253	TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR	1.587.222,30	769.304,97	38.146.092,64	4.346.651,55	33.799.441,09	0,00
253-001	İMALAT MAKİNELERİ	0,00	0,00	2.009.692,67	0,00	2.009.692,67	0,00
253-001-000000	İMALAT MAKİNELERİ	0,00	0,00	2.009.692,67	0,00	2.009.692,67	0,00
253-002	ENERJİ MAKİNELERİ	0,00	0,00	96.811,69	0,00	96.811,69	0,00
253-002-000000	ENERJİ MAKİNELERİ	0,00	0,00	96.811,69	0,00	96.811,69	0,00
253-004	AMBALAJ MAKİNELERİ	0,00	0,00	501.588,07	0,00	501.588,07	0,00
253-004-000000	AMBALAJ MAKİNELERİ	0,00	0,00	501.588,07	0,00	501.588,07	0,00
253-005	DİĞER MAKİNELER	8.612,50	0,00	2.561.267,22	0,00	2.561.267,22	0,00
253-005-000000	DİĞER MAKİNELER	8.612,50	0,00	2.561.267,22	0,00	2.561.267,22	0,00
253-006	SU TESİSATI	0,00	0,00	1.504.401,90	0,00	1.504.401,90	0,00
253-006-000000	SU TESİSATI	0,00	0,00	1.504.401,90	0,00	1.504.401,90	0,00
253-008	ELEKTRİK TESİSATI	0,00	0,00	967.144,55	0,00	967.144,55	0,00
253-008-000000	ELEKTRİK TESİSATI	0,00	0,00	967.144,55	0,00	967.144,55	0,00
253-009	ISITMA TESİSATI	0,00	0,00	8.050,85	0,00	8.050,85	0,00
253-009-000000	ISITMA TESİSATI	0,00	0,00	8.050,85	0,00	8.050,85	0,00
253-010	RUTUBETLENDİRME VE HAVALANDIRMA TES.	0,00	0,00	693.301,20	0,00	693.301,20	0,00
253-010-000000	RUTUBETLENDİRME VE HAVALANDIRMA TES.	0,00	0,00	693.301,20	0,00	693.301,20	0,00
253-012	TELEFON TESİSATI	0,00	0,00	111.794,44	0,00	111.794,44	0,00
253-012-000000	TELEFON TESİSATI	0,00	0,00	111.794,44	0,00	111.794,44	0,00
253-013	DİĞER TESİSAT	0,00	0,00	1.208.546,25	0,00	1.208.546,25	0,00
253-013-000000	DİĞER TESİSAT	0,00	0,00	1.208.546,25	0,00	1.208.546,25	0,00
253-014	KÜÇÜK ALETLER	0,00	0,00	5.902,65	0,00	5.902,65	0,00
253-014-000000	KÜÇÜK ALETLER	0,00	0,00	5.902,65	0,00	5.902,65	0,00
253-015	ÖLÇÜ VE TARTI ALETLERİ	0,00	0,00	66.865,65	0,00	66.865,65	0,00
253-015-000000	ÖLÇÜ VE TARTI ALETLERİ	0,00	0,00	66.865,65	0,00	66.865,65	0,00
253-016	DİĞER	0,00	0,00	69.962,79	0,00	69.962,79	0,00
253-016-000000	DİĞER	0,00	0,00	69.962,79	0,00	69.962,79	0,00
253-100	CANLI VARLIKLAR	1.578.610,30	769.304,97	28.340.762,71	4.346.651,55	23.994.111,16	0,00
253-100-000001	İNEKLER	1.578.610,30	769.304,97	28.340.762,71	4.346.651,55	23.994.111,16	0,00
254	TASITLAR	46.000,00	0,00	5.709.474,79	280.000,00	5.429.474,79	0,00
268-100	KAFA KİLİTLERİ	0,00	0,00	191.192,71	0,00	191.192,71	0,00
268-100-000000	KAFA KİLİTLERİ	0,00	0,00	191.192,71	0,00	191.192,71	0,00
267	BİRİKİMİ 8 AMORTİSMANLAR	398.499,99	784.888,33	2.628.638,83	49.328.878,83	0,00	48.803.141,70
267-002	YERALTI VE YER ÜSTÜ DÜZENLERİ AMOR.	0,00	28.684,31	0,00	8.193.671,60	0,00	8.193.671,60
267-002-000000	YOLLAR AMORTİSMANI	0,00	5.275,38	0,00	2.868.284,53	0,00	2.868.284,53
267-002-000000	İHATA TERTİBATI VE DUVAR AMOR.	0,00	1.262,36	0,00	167.085,34	0,00	167.085,34
267-002-000000	DİĞER YERÜSTÜ AMOR.	0,00	23.096,57	0,00	3.158.201,63	0,00	3.158.201,63
267-003	BİNALAR AMORTİSMANI	0,00	104.460,91	0,00	14.618.826,10	0,00	14.618.826,10
267-003-000000	İŞLETME BİNALARİ AMOR.	0,00	93.837,48	0,00	13.090.776,74	0,00	13.090.776,74
267-003-000000	İDARİ BİNALARİ AMOR.	0,00	6.201,11	0,00	840.348,55	0,00	840.348,55
267-003-000000	SOSYAL BİNALAR AMOR.	0,00	3.166,50	0,00	395.599,45	0,00	395.599,45
267-003-000000	DİĞER BİNALAR AMOR.	0,00	1.245,84	0,00	190.200,36	0,00	190.200,36
267-004	TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR AMORT.	0,00	38.662,28	0,00	8.689.288,68	0,00	8.689.288,68
267-004-000000	İMALAT MAKİNALARİ AMOR.	0,00	738,52	0,00	1.979.302,13	0,00	1.979.302,13
267-004-000000	ENERJİ MAKİNALARİ AMOR.	0,00	709,57	0,00	69.547,46	0,00	69.547,46
267-004-000000	AMBALAJ MAKİNALARİ AMOR.	0,00	707,74	0,00	446.440,30	0,00	446.440,30
267-004-000000	DİĞER MAKİNALARİ AMOR.	0,00	15.242,90	0,00	2.092.165,82	0,00	2.092.165,82
267-004-000001	SU TESİSATI AMOR.	0,00	6.707,83	0,00	1.175.582,50	0,00	1.175.582,50
267-004-000001	ELEKTRİK TESİSATI AMOR.	0,00	5.182,75	0,00	877.267,34	0,00	877.267,34
267-004-000001	ISITMA TESİSATI AMOR.	0,00	67,09	0,00	2.079,81	0,00	2.079,81
267-004-000001	RUTUBETLEND.VE HAV. TES.AMOR.	0,00	5.490,03	0,00	554.128,84	0,00	554.128,84
267-004-000001	TELEFON TESİSATI AMOR.	0,00	0,00	0,00	111.794,43	0,00	111.794,43
267-004-000001	DİĞER TESİSAT AMOR.	0,00	3.215,80	0,00	1.133.888,67	0,00	1.133.888,67
267-004-000002	KÜÇÜK ALETLER AMOR.	0,00	25,00	0,00	4.277,69	0,00	4.277,69
267-004-000002	ÖLÇÜ VE TARTI ALET.AMOR.	0,00	443,84	0,00	53.869,38	0,00	53.869,38
267-004-000002	DİĞER ALET EDEYAT AMOR.	0,00	21,21	0,00	68.944,39	0,00	68.944,39
267-006	TASITLAR AMORTİSMANI	0,00	68.248,83	280.000,01	4.201.872,89	0,00	3.961.872,88
267-005-000000	MAKİNASIZ ARAÇLAR AMOR.	0,00	470,80	0,01	123.607,23	0,00	123.607,22
267-005-000000	İS MAKİNALARİ AMOR.	0,00	30.143,08	280.000,00	3.501.516,62	0,00	3.221.516,62
267-005-000000	DİĞER OTOMOBİLLER	0,00	27.630,05	0,00	606.548,84	0,00	606.548,84
267-008	DEMİRBAŞLAR AMOR.	0,00	21.361,82	0,00	3.432.188,83	0,00	3.432.188,83
267-008-000000	DEMİRBAŞLAR AMOR.	0,00	17.796,80	0,00	2.980.335,18	0,00	2.980.335,18
267-008-000000	ELEKTRONİK EKİPMAN AMORTİSMANI	0,00	3.555,12	0,00	451.831,45	0,00	451.831,45
267-007	DİĞER MADDE DURAN VARLIK AMORTİSMANI	0,00	312,60	0,00	137.130,20	0,00	137.130,20
267-007-000000	HAYVANCILIK İŞLETME MALZEMELERİ AMORTİSMANI	0,00	312,60	0,00	137.130,20	0,00	137.130,20
267-100	CANLI VARLIKLAR AMORTİSMANI	398.499,99	632.172,48	2.248.638,82	12.248.823,95	0,00	10.002.887,03
267-100-000000	CANLI VARLIKLAR AMORTİSMANI	398.499,99	632.172,48	2.248.638,82	12.248.823,95	0,00	10.002.887,03
268	YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	2.284.794,73	2.481.188,69	33.788.368,60	14.889.144,83	24.078.211,87	0,00
268-100	CANLI VARLIKLAR	2.047.248,28	2.266.633,28	32.838.771,40	12.334.827,84	20.606.140,78	0,00
268-100-000000	CANLI VARLIK - DOVLER	1.461.467,07	1.609.992,98	26.189.008,01	7.215.790,86	18.973.217,15	0,00
268-100-000000	CANLI VARLIK - DIŞI BUZAĞILAR (0-2 AY)	240.072,71	220.309,10	2.078.802,88	1.626.711,84	451.891,04	0,00
268-100-000000	CANLI VARLIK - DIŞI BUZAĞILAR (3-6 AY)	345.706,48	425.231,20	4.572.160,51	3.492.124,84	1.080.035,57	0,00
268-333	8TOKTAN GELEN SABİT KIYMET NİTELİĞİNDEKİ SARFLA	118.267,80	89.710,29	4.148.967,11	1.684.888,17	2.666.637,84	0,00
268-333-000000	SABİT KIYMET NİTELİĞİNDEKİ SARFLAR	89.710,29	89.710,29	1.468.888,47	1.468.888,47	0,00	0,00
268-333-000000	ARAZİ İSLAHİ ZEYTİN DİKİMİ YATIRIM HESABI	8.698,31	0,00	1.484.973,53	0,00	1.484.973,53	0,00
268-333-000000	GES YATIRIM HESABI	0,00	0,00	10.415,00	0,00	10.415,00	0,00
268-333-000000	PEYİNİR ÜRETİM ODASI YATIRIM HESABI	19.949,30	0,00	1.080.199,41	0,00	1.080.199,41	0,00
268-333-000000	PAZILIKÇILAR MAH.314 PARSEL	0,00	0,00	41.263,16	41.263,16	0,00	0,00
268-333-000000	KISIR MAH.78 PARSEL	0,00	0,00	84.219,54	84.219,54	0,00	0,00
268-497	CANLI VARLIKLAR TOHUM GİDERLERİ	118.190,67	116.843,02	1.778.827,89	780.147,82	1.018.480,17	0,00
268-497-000000	CANLI VARLIK DOĞUM ÖNCESİ GİDERLER	118.190,67	116.843,02	1.778.827,89	780.147,82	1.018.480,17	0,00
269	VERİLEN AVANSLAR	876.824,83	712.477,84	3.829.381,02	2.863.768,19	876.824,83	0,00
269-001	VERİLEN AVANSLAR	876.824,83	712.477,84	3.829.381,02	2.863.768,19	876.824,83	0,00
269-001-009999	VERİLEN DİĞER AVANSLAR	876.824,83	712.477,84	3.829.381,02	2.863.768,19	876.824,83	0,00
280	HAKLAR	6.878,88	0,00	1.012.813,38	0,00	1.012.813,38	0,00
		6.027.240,11	4.727.837,73	133.510.828,82	71.699.231,00	109.014.639,82	48.803.141,70
			Raklıw	82.911.887,89			

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:07

**Kayıd Oluşturan: AYDIN KATKAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
017920082681	2020003564620869	8268

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	160/3
Taşınmaz Kimlik No:	68132706	AT Yüzölçümü(m2):	450962.36
İl/İlçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURANLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KAŞAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/2161	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET HAYVAN HASTANESİ, ALTI ADET HAYVAN BARINAĞI, İKİ KATLI SAĞIMHANE VE ARSASI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

1 / 6

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
288870	SÜT SAĞIM SİSTEMİ	SÜT SAĞIM SİSTEMİ	1	33106.560 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288871	EFELER ELEKTRİK İŞLERİ TRAFO AYRIMI KALAN	EFELER ELEKTRİK İŞLERİ TRAFO AYRIMI KALAN	1	19269.300 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288872	EFELER ÇİFTLİĞİ SU TESİSATI	EFELER ÇİFTLİĞİ SU TESİSATI	1	13490.910 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288873	YATAK ALTI MATLAR	YATAK ALTI MATLAR	1	11054.280 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288874	AHIR GÜBRE SİSTEMİ	AHIR GÜBRE SİSTEMİ	5	2063.8900 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288875	AHIR ÇEVRESİ PERDE MEKANİZMA VE FAN SİSTEMİ	AHIR ÇEVRESİ PERDE MEKANİZMA VE FAN SİSTEMİ	1	8870.7000 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288876	SILAJ MAKİNASI ORKEL MP2000	SILAJ MAKİNASI ORKEL MP2000	1	8013.4200 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288877	800 ADET BUZAĞI KULÜBE İMALATI	800 ADET BUZAĞI KULÜBE İMALATI	1	7644.0700 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288878	GÜBRE SEPERASYON TESİSİ	GÜBRE SEPERASYON TESİSİ	1	5744.8200 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288879	61500 LT ÇİĞ SÜT DEPOLAMA TANKI VE MONTAJ	61500 LT ÇİĞ SÜT DEPOLAMA	2	2416.1500 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 -

2 / 6

RM RITIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

		TANKI VE MONTAJ			2451
288880	DÜVE AYAK BAKIM SETİ	DÜVE AYAK BAKIM SETİ	1	3606.4900 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288881	ÇİFTLİK DRENAJ TESİSATI	ÇİFTLİK DRENAJ TESİSATI	1	3448.1000 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288882	SAĞIMHANE PİS SU GERİ KAZANIM TESİSİ	SAĞIMHANE PİS SU GERİ KAZANIM TESİSİ	1	3238.2700 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288883	FOSS NIR YEM/TAHİL ANALİZ CİH.INFRAXACT7500 VE AKS	FOSS NIR YEM/TAHİL ANALİZ CİH.INFRAXACT7500 VE AKS	1	3135.4600 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288884	VRF KLİMA SİSTEMİ	VRF KLİMA SİSTEMİ	1	2974.0400 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288885	EFELER ÇİFTLİĞİ YANGIN TESİSATI	EFELER ÇİFTLİĞİ YANGIN TESİSATI	1	2634.8500 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288886	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE(SERİNLETME FANLARI)	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE(SERİNLETME FANLARI)	40	60.46000 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288887	EVSEL NİT.ATIK SU ARITMA TESİSİ(SAĞIMHANE ÖNÜ)	EVSEL NİT.ATIK SU ARITMA TESİSİ(SAĞIMHANE ÖNÜ)	1	2265.1100 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288888	DATA-HABERLEŞME SİSTEMİ	DATA-HABERLEŞME SİSTEMİ	1	2235.8900 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451

3 / 6

288889	SAĞIMHANE SU TESİSATI	SAĞIMHANE SU TESİSATI	1	2220.3300 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
--------	-----------------------	-----------------------	---	-------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
187908650	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	450962.36	450962.36	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28-03-2011 1959	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 Aylık TRLİBOR+ %20 SABİT FAİZLİ	1/0	F.B.K.	Germencik - 15-06-2017 16:07 - 3918
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Germencik - TURANLAR Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V		70000000.00 TL	Germencik - 15-06-2017 16:07 - 3918	-

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLİBOR+ %20 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Germencik - 12-12-2018 15:38 - 7611
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Germencik - TURANLAR Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V		3000000.00 TL	Germencik - 12-12-2018 15:38 - 7611	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Er2Rcla0Yg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:05

**Kayıt Oluşturan: AYDIN KATKAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080847	2020003564597641	8084

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	136/1
Taşınmaz Kimlik No:	48833387	AT Yüzölçümü(m2):	70156.62
İl/İlçe:	AYDIN/İNCİRLİOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINIRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/2513	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI İDARİ BİNA,GARAJ,DEPO,YEMEKHANE,LOJMAN VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
138048843	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	70156.62	70156.62	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye	-

1 / 4

						Konulması 07-04-2011 1950	
--	--	--	--	--	--	---------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLİBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 136 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 136 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jKcck8dD2X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

LİSANSLAR



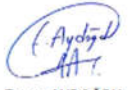

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-02.4987

Sayın Fazıl Sercan CENGİZ
 (T.C. Kimlik No: 28195258426 - Lisans No: 402251)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
 Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1167

Sayın Hayrettin ELDEMİR
 (T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
 Başkan