

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

ANKARA - KAHRAMANKAZAN – FATİH
220770 ADA 1 PARSEL
220773 ADA 1 PARSEL

2023-ÖZEL-067
22.02.2023

Hüseyin
Baris ALIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
Hüseyin Baris
ALIR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/10/2023
12:50

Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 19/10/2023 13:
07

Erhan
SARAC



Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/10/2023
14:17

İÇİNDEKİLER

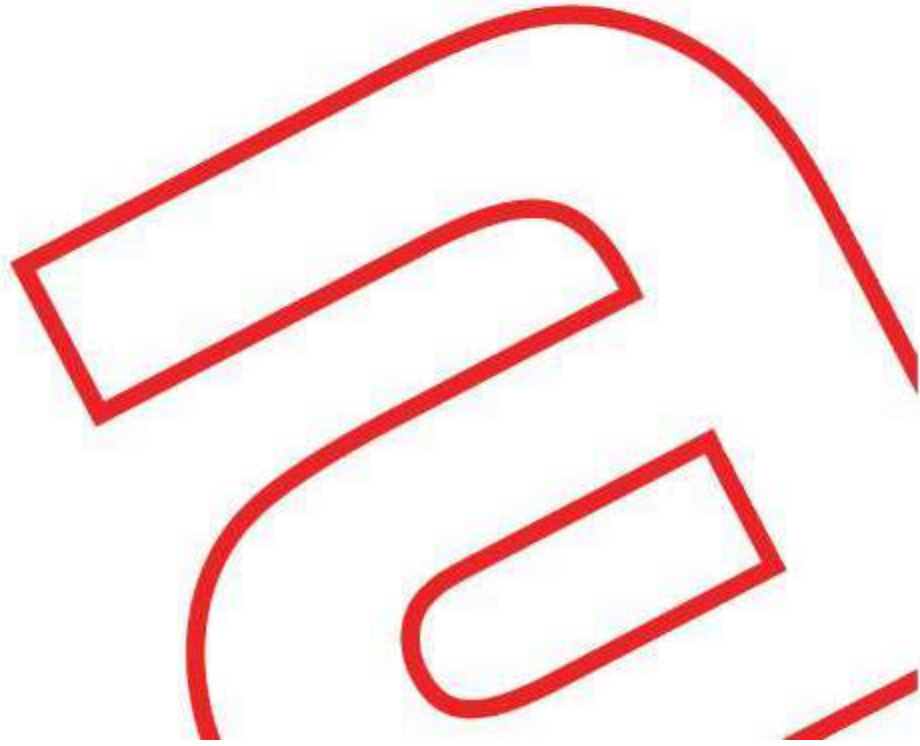
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞLARI BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 21 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 23 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 23 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 23 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 29 -
7. SONUÇ	- 31 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 31 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 31 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 31 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 31 -
8. RAPOR EKLERİ	- 33 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 33 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 47 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 48 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 70 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 71 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 72 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)	- 73 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 74 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 77 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı / Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların / çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih / No	: 23.01.2023 / A034
Değer Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Tarihi	: 22.02.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-067
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Fatih Mahallesi, 220770 ada 1 parsel ve 220773 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Çalışma kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 30.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmazlara benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Maliyet yaklaşımında, mülklerin satın alınması yerine, mülklerin aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 74.555.000-TL YetmişDörtMilyonBeşYüzElliBeşBin-Türk Lirası
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 87.974.900-TL SeksenYediMilyonDokuzYüzYetmişDörtBinDokuzYüz-Türk Lirası
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (USD) ¹ (KDV Hariç)	: 3.980.088-USD ÜçMilyonDokuzYüzSeksenBinSeksenSekiz-Amerikan Doları
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (USD) ¹ (KDV Dahil)	: 4.696.503-USD DörtMilyonAltıYüzDoksanAltıBinBeşYüzÜç-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Fatih Mah. Karatay Cad. No: 6 Kahramankazan / Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy / İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651205 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması İle İlgili Karar: “2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak belirtilmiştir.

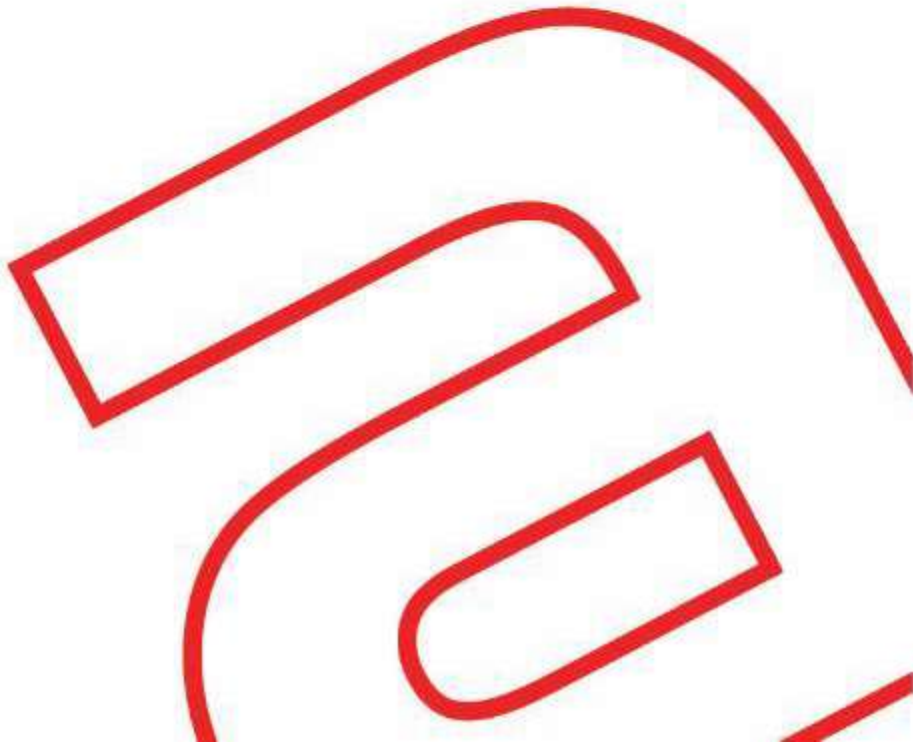
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 30.12.2022 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD satış kuru 18,7320 TL, Euro satış kuru 19,9708 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

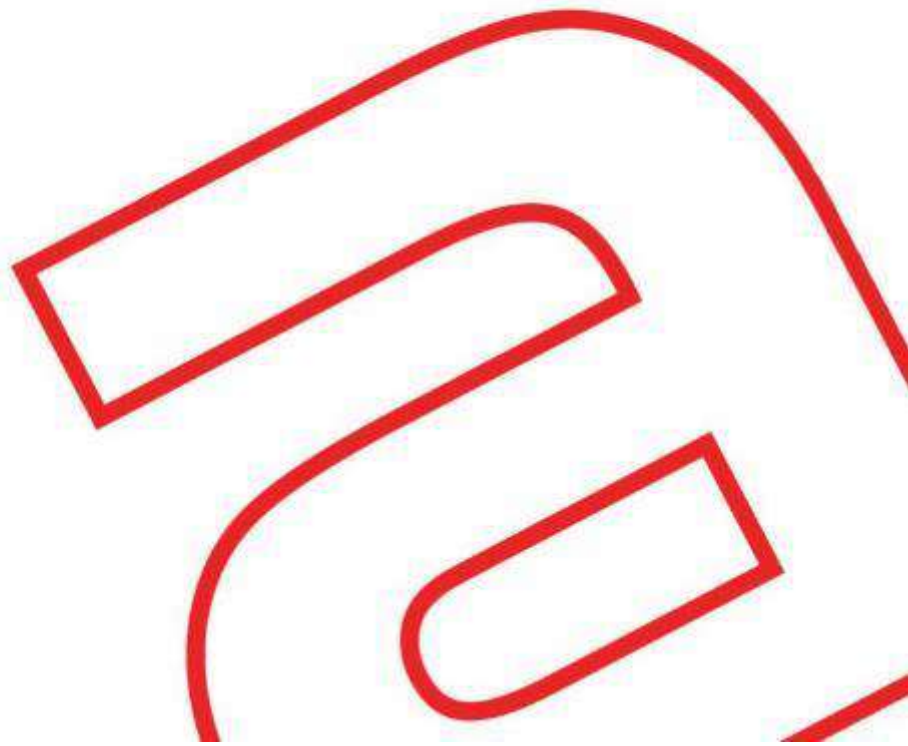


2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapuların, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

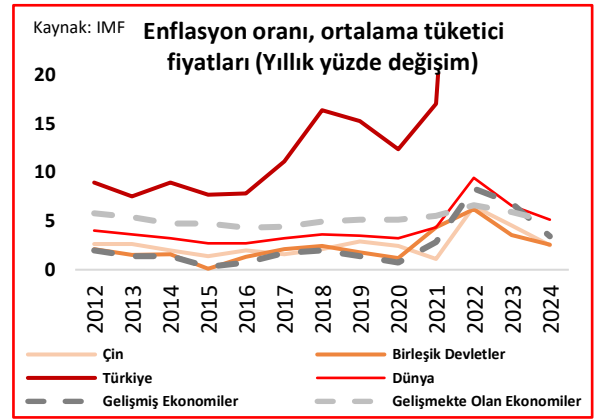
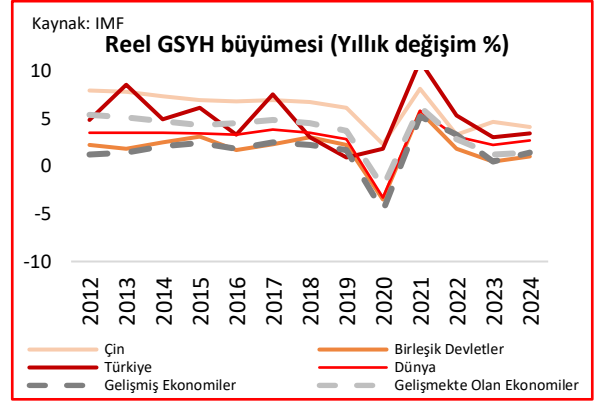


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

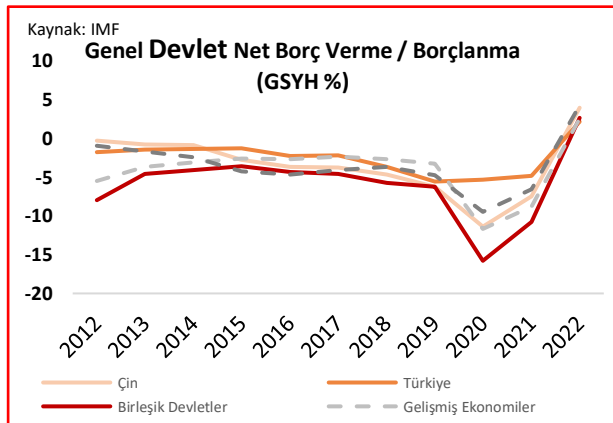
3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılma noktasını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

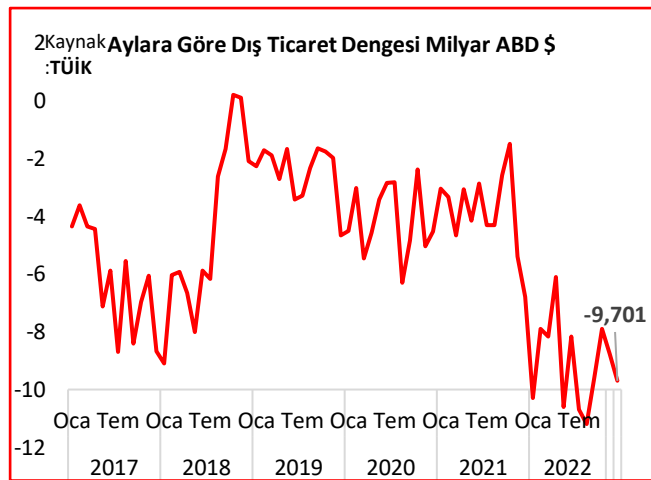
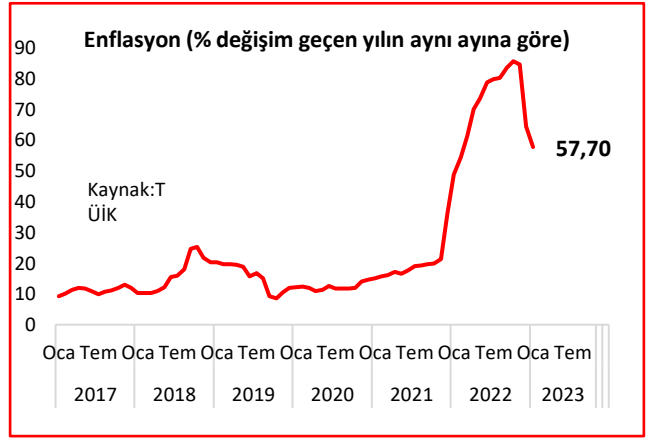
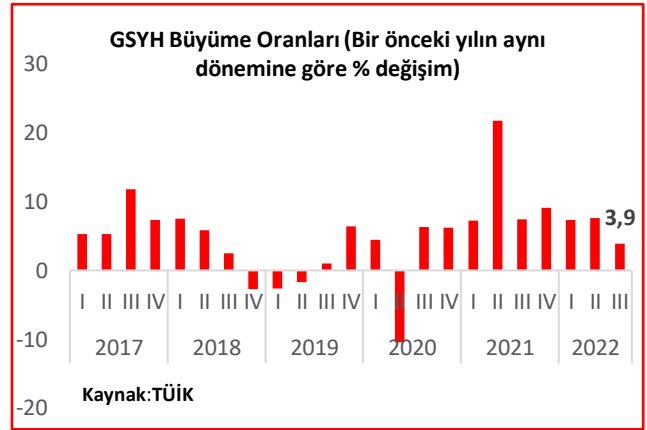
3.1. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 1,1, sanayi sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında küçülmüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,3 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,8 ve yüzde 8,5 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 19,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 14,3 oranında artmıştır.

Ocak ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 57,7 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 6,65 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Ocak ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,75 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,55 ile Konut grubu, yüzde 7,95 ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 5,12 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 70,49 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 artarak 6 milyar 832 milyon dolardan, 9 milyar 701 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Aralık ayında %76,5 iken, 2022 Aralık ayında %70,3'e gerilemiştir. Ocak-Aralık döneminde dış ticaret açığı %137,0 artarak 46 milyar 211 milyon dolardan, 109 milyar 539 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Aralık döneminde %83,0 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,9'a gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Aralık ayında imalat sanayinin payı %93,8, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur. Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 807 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 381



milyon dolar ile ABD, 1 milyar 313 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 149 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 66 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,3'ünü oluşturmuştur.

Ocak-Aralık döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 58 milyar 853 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 41 milyar 354 milyon dolar ile Çin, 24 milyar 33 milyon dolar ile Almanya, 15 milyar 335 milyon dolar ile İsviçre, 15 milyar 229 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,6'sını oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

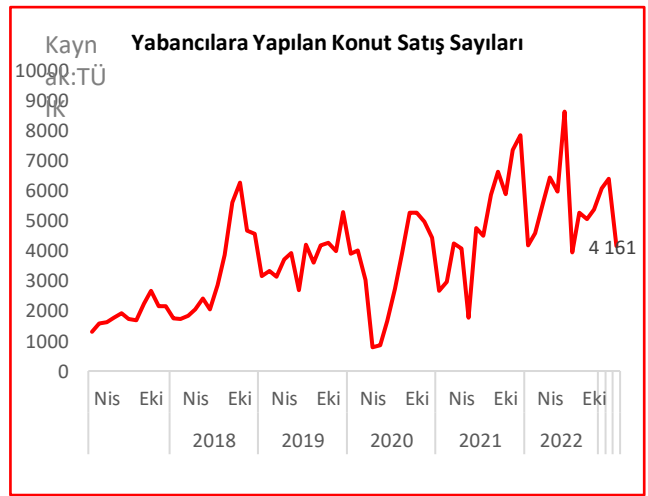
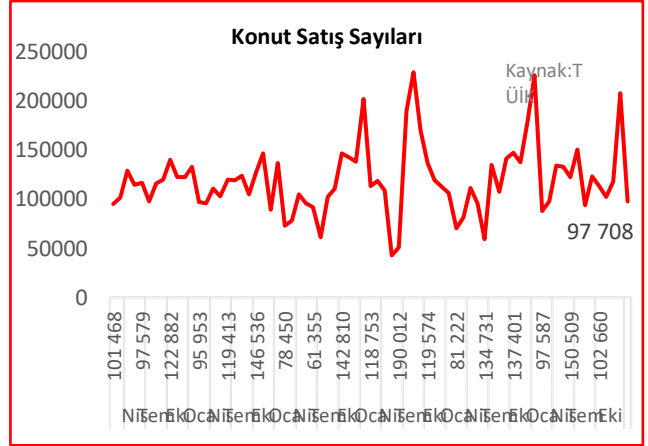
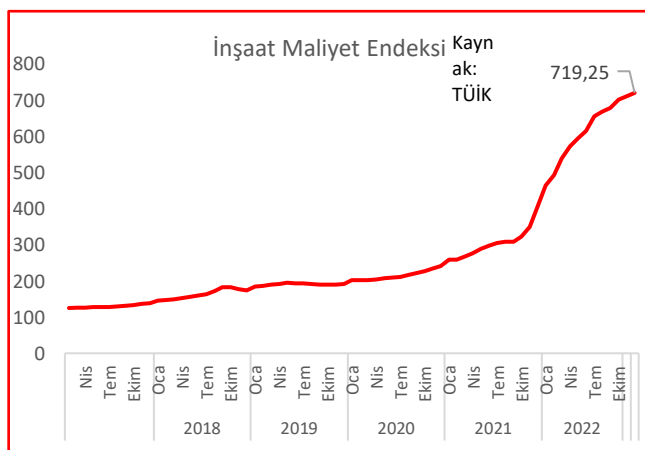
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 artarak 27 bin 532 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,2 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi.

Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 557 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 526 konut ile İran, 229 konut ile Irak ve 157 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 arttı.



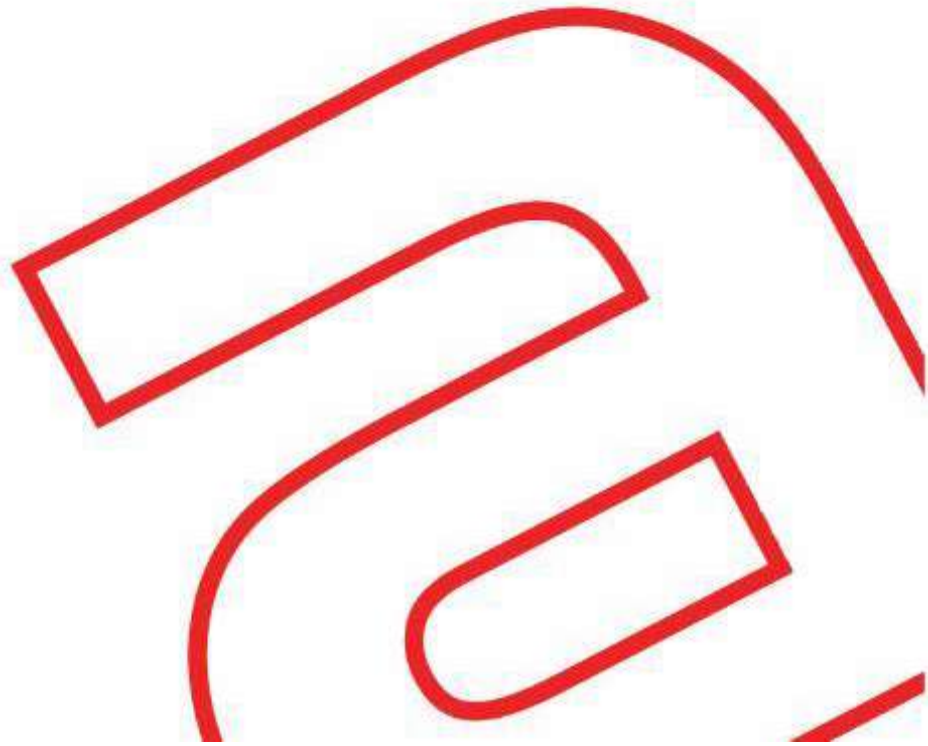
Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,53, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,93, işçilik endeksi %87,41 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,63, işçilik endeksi %87,79 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,28 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,66 azaldı, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %76,89, işçilik endeksi %85,98 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Tapu Cinsi:	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz Niteliği:	Kargir Fabrika ve Ek Binası Garaj ve Arsası
İli:	Ankara	Tapu Tarihi:	04.04.2019
İlçesi:	Kahramankazan	Yevmiye No:	3246
Mahallesi / Köyü:	Fatih Mah.	Cilt No:	52
Ada:	220770	Sayfa No:	5115
Parsel:	1	Koordinat:	40.2335, 32.6923
Yüz Ölçümü:	10.351,00 m ²		
Malik (Hisse):	Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Tapu Cinsi:	Kat İrtifakı	Kat / Giriş:	Zemin + 1. Bodrum + 2. Bodrum Kat / -
İli:	Ankara	B.B. No:	1
İlçesi:	Kahramankazan	Arsa Payı:	2772/2772
Mahallesi / Köyü:	Fatih Mah.	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
Ada:	220773	Tapu Tarihi:	21.12.2022
Parsel:	1	Yevmiye No:	25017
Yüz Ölçümü:	2.772,00 m ²	Cilt No:	13
B.B. Niteliği:	Sanayi	Sayfa No:	1257
Blok:	-	Koordinat:	40.2325, 32.6922
Malik (Hisse):	Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada / Parsel No	Açıklamalar
220770/1	Parsel, geometrik şekil itibarıyla dikdörtgene yakın olup az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde idari bina, fabrika binası, kış bahçesi binası ve güvenlik binaları olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel sınırları beton duvar üzeri demir ferforje ile çevrilmiştir.
220773/1	Parsel, geometrik şekil itibarıyla dikdörtgene yakın olup az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan fabrika binası yapısı bulunmaktadır. Parsel sınırları beton duvar ile çevrilmiştir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

07.02.2023 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların aktif/pasif tapu kayıtlarını içeren takyidat bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada / Parsel	220770/1
İnceleme Tarihi ve Saati	07.02.2023, 10:17
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyana rastlanmamıştır.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
İpotekler Bölümü	- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 14.000.000 TL bedelli, 1/0 dereceden ipotek bulunmaktadır. (04.04.2009 Tarih ve 3246 Yevmiye) - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedelli, 2/0 dereceden ipotek bulunmaktadır. (16.02.2022 Tarih ve 3353 Yevmiye) - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 100.000.000 TL bedelli, 3/0 dereceden ipotek bulunmaktadır. (25.11.2022 Tarih ve 23046 Yevmiye)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada / Parsel	220773/1
İnceleme Tarih ve Saati	07.02.2023, 10:18
Beyanlar Bölümü	- Yönetim Planı: 12/09/2022. (15.09.2022 Tarih ve 17853 Yevmiye)
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
İpotekler Bölümü	Herhangi bir ipoteğe rastlanmamıştır.
Muhdesat Bilgileri	Herhangi bir muhdesata rastlanmamıştır.
Teferruat Bilgileri	Herhangi bir teferruata rastlanmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 no.lu parsel üzerinde 3 adet ipotek kaydı yer almaktadır. 04.04.2009 tarih ve 3246 yevmiye numarasıyla Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 14.000.000 TL bedel ve yıllık %19.75 faizle 1/0 dereceden, 16.02.2022 tarih ve 17853 yevmiye numarasıyla Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedel ve %14.75 değişken faizle 2/0 dereceden, 25.11.2022 tarih ve 23046 yevmiye numarasıyla Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 100.000.000 TL bedel ve yıllık %19 faizle 3/0 dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri rapor eki halinde verilmiş olup incelenen tapu bilgilerine göre;

- 220770 ada 1 parselde son 3 yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım - satım işlemi bulunmamaktadır.
- 220773 ada 1 parsel "Satış" işleminden 21.12.2022 tarihinde 25017 yevmiye ile Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. adına tescil ettirilmiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar, 06.05.2015 tarih 98 sayılı belgeye göre "1/1.000 ölçekli uygulama imar planı" kapsamında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 no.lu parsel Emsal:1.00, Hmax:Serbest ve çekme mesafesi: bütün cephelerden 5.00'er m yapılaşma koşullarında "Sanayi ve Depolama Alanı" lejantına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 220773 ada 1 no.lu parsel Emsal:1.00, Hmax:Serbest ve çekme mesafesi: bütün cephelerden 5.00'er m yapılaşma koşullarında "Sanayi ve Depolama Alanı" lejantına sahiptir.

Taşınmazların yazılı imar durumu için Kahramankazan Belediyesi'ne başvurulmuş olup ilgili belgenin tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

İlgili parsellerin yola terki bulunmamaktadır.

220770 Ada 1 Parsel

MAHALLE	FATİH	NİZAM	
ADA/PARSEL	220770/1	EMSAL	1.00
ALAN	10351	TAKS	
KULLANIM	SANAYİ_DEPOLAMA	HMAX	SERBEST
KATSAYISI	0		

**220773 Ada 1 Parsel**

MAHALLE	FATİH	NİZAM	
ADA/PARSEL	220773/1	EMSAL	1.00
ALAN	2772	TAKS	
KULLANIM	SANAYİ_DEPOLAMA	HMAX	SERBEST
KATSAYISI	0		



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla son 3 yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskan) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşları Bilgileri

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu **220770 ada 1 parsel** için düzenlenmiş belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m ²)
Fabrika Binası	06.02.2003	Bila	-
Fabrika Binası	25.03.2003	Bila	3.110,29
Fabrika Binası	05.06.2007	Bila	2.065
Fabrika Binası	20.12.2010	Bila	2.065

YAPI RUHSATI			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m ²)
Yeni Yapı	07.10.2003	2003/40	3.110
İlave	12.05.2008	2008/59	2.065
İlave	29.03.2011	2011/050	693

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m ²)
Yeni Yapı	07.02.2005	2005/01	3.110
İlave	12.05.2009	2009/28	2.065
İlave	29.06.2011	2011/169	693

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu **220773 ada 1 parsel** için düzenlenmiş belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m ²)
Fabrika Binası	26.10.2020	Bila	5.015,87

YAPI RUHSATI			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m ²)
Yeni Yapı	30.06.2021	2021/181	5.015,87

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m ²)
-	-	-	-

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için yapılan incelemelerde konu taşınmazların kayıtlarında herhangi bir olumsuz belge, durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi, Legal Yapı Denetim Ltd. Şti., Esen Yapı Denetim Ltd. Şti., Ser-Ay Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Sezz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiş olduğu öğrenilmiştir.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Fatih Mahallesi, 220770 ada 1 parsel numaralı, 10.351,00 m² alanlı “Kargir Fabrika ve Ek Binası Garaj ve Arsası” nitelikli ve 220773 ada 1 parsel numaralı, 2.772,00 m² alanlı “Arsa” nitelikli taşınmazlardır.

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi’nde incelenen 1. Etap 06.02.2003 tarihli ve bila numaralı; 1. Etap 25.03.2003 tarihli ve bila numaralı; 2. Etap 05.06.2007 tarihli ve bila numaralı ve 3. Etap 20.12.2010 tarihli ve bila numaralı mimari projelerine göre değerlendirme konusu **220770 ada 1 parsel** (Belgeler eski ada / parsel numarası olan 2666 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.) üzerinde aşağıdaki yapıların projelendirilmiş olduğu görülmüştür.

Yapı Bilgileri

ÜNİTE	KATLAR	KULLANILAN ALAN (m ²)		
		YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)	FARK ALAN (m ²)
220770/1				
İDARİ BİNA	ZEMİN + 1 NORMAL	680	840	160
FABRİKA BİNASI	ZEMİN	5.188	6.258	1.070
KIŞ BAHÇESİ	ZEMİN	0	10	10
GÜVENLİK BİNALARI	ZEMİN	0	17	17
GENEL TOPLAM		5.868	7.125	1.257

Parselde Yer Alan Yapılar:

İdari Bina: Prefabrik tarzda fabrika binasına bitişik inşa edilmiştir. Mimari projesine göre zemin + 1 normal kattan oluşan idari bina mimari projesine göre 8,40 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 680 m² (Zemin Kat: 340 m² + 1. Normal Kat: 340 m²) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında idare binası girişi, mutfak girişi, işçi girişi, 3 adet fabrika binası girişi, teşhir salonu, yemekhane, mutfak, soyunma ve lavabo - 7 adet duş - 7 adet WC; 1. normal katında sekreter, bekleme, teknik büro, genel müdür odası, muhasebe, 2 adet dinlenme, 2 adet duş - WC ve bay - bayan WC bölümleri bulunmaktadır. İdari bina mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 840 m² (Zemin Kat: 420 m² + 1. Normal Kat: 420 m²) kullanım alanına sahiptir (İdari binanın kuzey cephesinde bahçe alanının yaklaşık 80 m²'si dahil edilmiştir. Aynı m²'de 1. normal katta üzerine inşa edilmiştir. İç mekan düzenlemesinde mimari projeden farklılıklara gidilmiştir.). İdari binanın zeminleri seramik, laminant parke ve halı kaplıdır. Duvarları boya, dekoratif ahşap ve seramik kaplıdır. Binanın taşıyıcı sistemleri çelik malzemenin mamulüdür. İyi kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

Fabrika Binası: Prefabrik tarzda idari binaya bitişik şekilde 3 etap halinde inşa edilmiştir. 1. Etap mimari projesine göre zemin kattan oluşan fabrika binası mimari projesine göre 8,40 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 2.430 m² (Zemin Kat: 2.430 m²) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında fabrika, ısı merkezi, sığınak, duş ve WC bölümleri bulunmaktadır. 2. Etap mimari projesine göre zemin kattan oluşan fabrika binası mimari projesine göre 8,40 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 2.065 m² (Zemin Kat: 2.065 m²) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında imalathane ve ilave imalathane bölümleri bulunmaktadır. 3. Etap mimari projesine göre

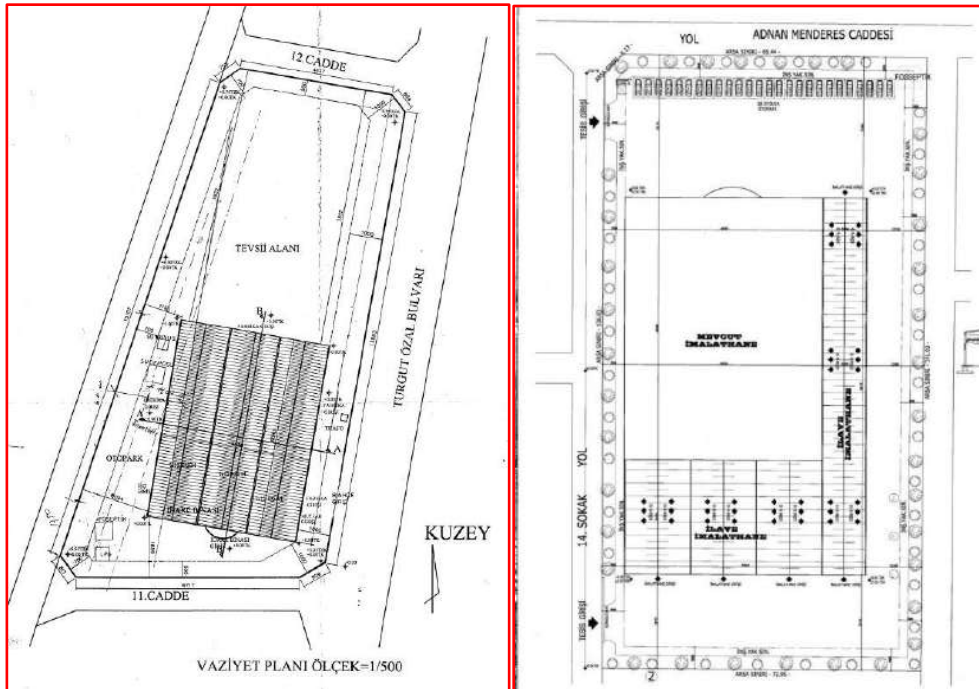
zemin kattan oluşan fabrika binası mimari projesine göre 8,60 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 693 m² (Zemin Kat: 6,93 m²) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında 20 otuluk kapalı otopark bölümü bulunmaktadır. Fabrika binasının yasal durumda toplam kapalı alanı 5.188 m²'dir. Fabrika binası mevcut duruma göre tek parça halinde 8,40 (1. Etap ve 2. Etap) - 8,60 m (3. Etap) yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 6.258 m² (Zemin Kat: 6.258 m²) kullanım alanına sahiptir (Fabrika binasının güney ve doğu cephelerinde bahçe alanının yaklaşık 1.070 m²'si dahil edilmiştir. İç mekan düzenlemesinde mimari projelerde farklılıklara gidilmiştir. Fabrika binasının mevcut durumda toplam kapalı alanı 6.258 m²'dir. Ayrıca Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan 220770 ada 2 parsel üzerinde fabrika binasına bitişik vaziyette yaklaşık 1.650 m² kapalı alanlı imalathane inşa edilmiştir. Fabrika binasından ve parselin içinden imalathaneye giriş sağlanmaktadır. Bu parsel ve üzerindeki yapı değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.). Fabrika binasının üretim ve depolama için kullanıldığı tespit edilmiştir. Fabrika binasının zeminleri sıkıştırılmış beton, seramik ve laminant parke kaplıdır. Duvarları boya ve seramik kaplıdır. Binanın taşıyıcı sistemleri çelik malzemeden mamuldür. Orta kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

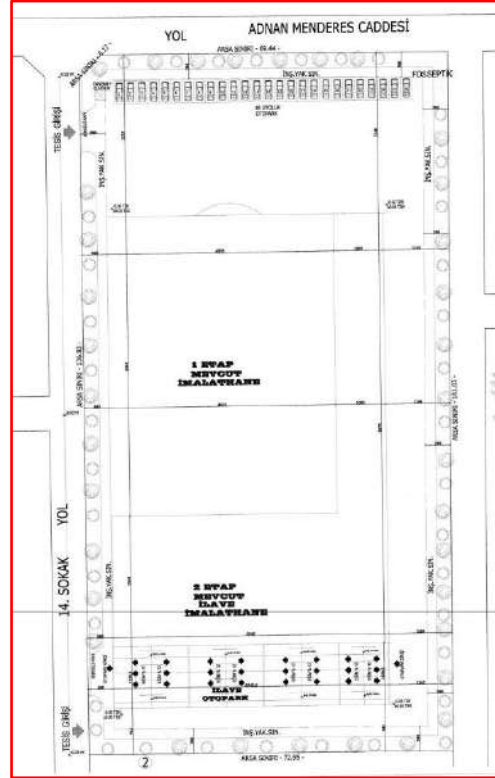
Kış Bahçesi: Prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Mimari projede yer almamaktadır. Kış bahçesi mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 10 m² (Zemin Kat: 10 m²) kullanım alanına sahiptir.

Güvenlik Binaları: Yığma tarzda inşa edilmişlerdir. Mimari projede yer almamaktadırlar. Güvenlik binaları mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 8 m² (Zemin Kat: 8 m²) ve yaklaşık brüt toplam 9 m² (Zemin Kat: 9 m²) kullanım alanına sahiptirler. Güvenlik binalarının mevcut durumda toplam kapalı alanı 17 m²'dir.

Parsel üzerinde yaklaşık 830 m² alanlı parke taşı kaplı parsel içi yol ve açık otopark alanı bulunmakta olup parselin etrafının beton duvar üzeri demir ferforje ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Parselin bir kısmı ağaçlandırılmış ve yeşil alan olarak ayrılmıştır. Bu alanlar (Parke taşı kaplı alanlar, duvar üzeri demir ferforje vs.) "Harici ve Müteferrik Maliyetler" içinde değerlendirilmiştir.

Taşınmazın toplam alanında artış sağlayan ancak mimari projelerine geri dönüştürülebilir nitelikte olan mimari proje dışı bu tadilatlar sadece bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazın mimari projelerine aykırı olarak komşu parsel üzerinde yer alan yapıya zemin kat seviyesinden geçiş açık hale getirilmiş ve iç mahalde iç bölümlerin birleştirilmesi / bölünmesi gibi muhtelif sayıda mimari proje realizasyonu yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 220770 ada 2 parselde bulunan tesisle bitişik nizam olup söz konusu tesis arasında geçiş kapıları bulunmakta ve iki parselde bulunan tesis aynı firma tarafından kullanılmaktadır. Değerlemede konu taşınmazın kendi sınırları esas alınmıştır.





Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 26.10.2020 tarihli ve bila numaralı mimari projesine göre değerlendirme konusu **220773 ada 1** parsel üzerinde aşağıdaki yapıların projelendirilmiş olduğu görülmüştür.

Yapı Bilgileri

ÜNİTE	KATLAR	KULLANILAN ALAN (m ²)		
		YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)	FARK ALAN (m ²)
363/77				
FABRİKA BİNASI	2 BODRUM + ZEMİN	5.016	5.016	0
SUNDURMA ALANI	ZEMİN	0	165	165
GENEL TOPLAM		5.016	5.181	165

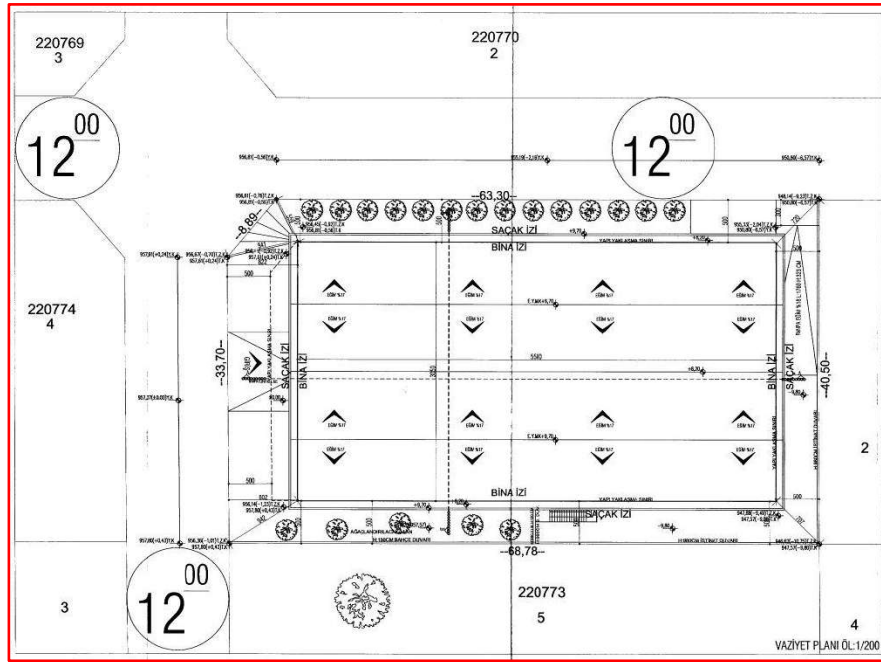
Parselde Yer Alan Yapılar:

Fabrika Binası: Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin katından oluşan fabrika binası mimari projesine göre 9,70 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 5.016 m² (2. Bodrum Kat: 1.686 m² + 1. Bodrum Kat: 1.674 m² + Zemin Kat: 1.656 m²) kullanım alanına sahiptir. 2. bodrum katında otopark (15 araç), su depoları, hol ve makine dairesi; 1. bodrum katında sığınak, iklimlendirme ve soğutma, enerji odası, jeneratör ve hidrofor odası, hol ve 1 no.lu bağımsız bölüme ait depolama alanı; zemin katında giriş, 1 no.lu sanayi ve depolama alanı ve bay - bayan WC bölümleri bulunmaktadır. Fabrika binası mevcut duruma göre 9,70 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 5.016 m² (2. Bodrum Kat: 1.686 m² + 1. Bodrum Kat: 1.674 m² + Zemin Kat: 1.656 m²) kullanım alanına sahiptir (2. bodrum katta fabrika binasının doğu cephesine kapı açılmıştır. Zemin katta demir + ahşap malzemenen asma kat inşa edilmiştir. Çatı katı teras alanına dönüştürülmüştür. İç mekan düzenlemesinde mimari projeden farklılıklara gidilmiştir.). Fabrika binasının üretim ve depolama için kullanılacağı tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki yapının tamamlanma oranı yerinde yapılan gözlemler neticesinde ~%90 olarak hesaplanmış olup hesaplama tablosu rapor eklerinde bulunmaktadır. Fabrika binasının zeminleri sıkıştırılmış beton, seramik ve laminant parke kaplıdır. Duvarları boya ve seramik kaplıdır. Binanın taşıyıcı sistemleri beton malzemenen mamuldür. İyi kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

Sundurma Alanı: Prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Mimari projede yer almamaktadır. Sundurma alanı mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 165 m² (Zemin Kat: 165 m²) kullanım alanına sahiptir (Güney cephesinde yaklaşık 165 m² sundurma alanı yapılmıştır.).

Parsel üzerinde yaklaşık 1.000 m² alanlı beton kaplı parsel içi yol ve açık otopark alanı bulunmakta olup parselin etrafının beton duvar üzeri ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Bu alanlar (Beton kaplı alanlar, duvar vs.) "Harici ve Müteferrik Maliyetler" içinde değerlendirilmiştir.

Taşınmazın toplam alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan mimari proje dışı bu tadilatlar sadece bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir.



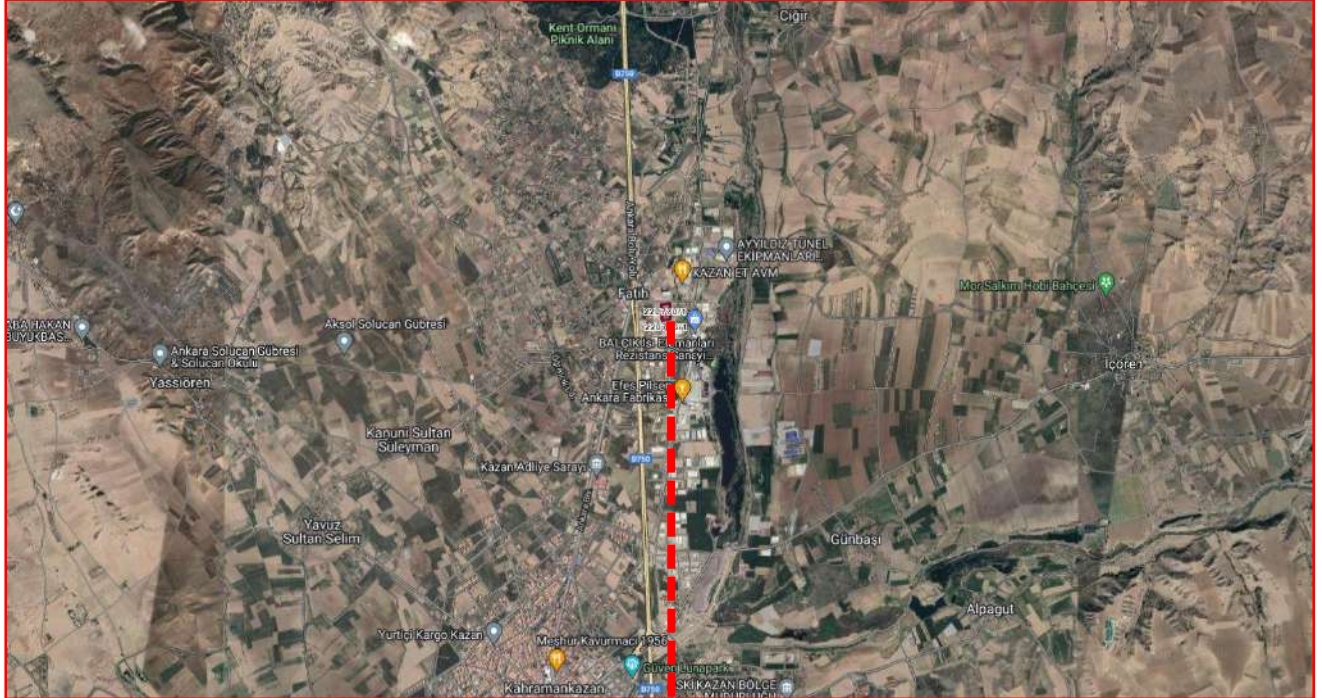
4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır. Yapılan incelemelerde konu 220770 ada 1 parsel (Belgeler eski ada / parsel numarası olan 2666 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.) için düzenlenmiş 07.02.2005 tarih ve 2005/01 sayılı; 12.05.2009 tarih ve 2009/28 sayılı ve 29.06.2011 tarih ve 2011/169 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin düzenlenmiş olduğu ve 220773 ada 1 parsel için düzenlenmiş 30.06.2021 tarih ve 2021/181 sayılı Yapı Ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmüştür. 220773 ada 1 parsel üzerindeki yapının tamamlanma oranı yerinde yapılan gözlemler neticesinde ~%90 olarak hesaplanmış olup hesaplama tablosu rapor eklerinde bulunmaktadır. Henüz yapı kullanma izin belgesi almamıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 parselin tapu bilgileri incelendiğinde kat irtifakının kurulmadığı ve taşınmazlardan 220773 ada 1 parselin tapu bilgileri incelendiğinde kat irtifakının kurulduğu ve toplam 1 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların toplam alanında artış sağlayan ancak mimari projelerine geri dönüştürülebilir nitelikte olan mimari proje dışı bu tadilatlar sadece bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazlardan 220770 ada 1 parselin mimari projelerine aykırı olarak komşu parsel üzerinde yer alan yapıya zemin kat seviyesinden geçiş açık hale getirilmiş ve iç mahalde iç bölümlerin birleştirilmesi / bölünmesi gibi muhtelif sayıda mimari proje realizasyonu yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 parsel 220770 ada 2 parselde bulunan tesisle bitişik nizam olup söz konusu tesis arasında geçiş kapıları bulunmakta ve iki parselde bulunan tesis aynı firma tarafından kullanılmaktadır. Üçüncü tesis (220773 ada 1 parsel üzerinde yer alan) yol ile diğer tesislerden ayrılmaktadır. Değerlemede konu taşınmazların kendi sınırları esas alınmış olmakla birlikte münferiden satış kabiliyetine olası etkileri adına bu hususlar dikkatlerinize sunmuştur.

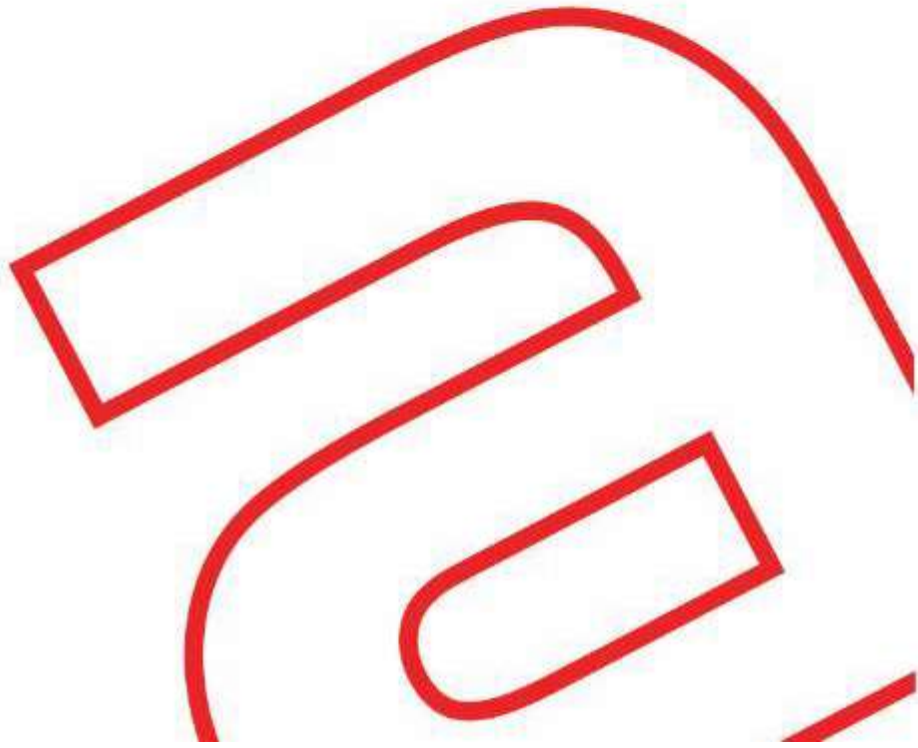
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 parsel Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Fatih Mahallesi (Tapu kayıtlarında Fatih Mahallesi), Karatay Caddesi, No: 6 adresinde konumludur (UAVT: 3192116048) ve 220773 ada 1 parsel Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Fatih Mahallesi (Tapu kayıtlarında Fatih Mahallesi), 3114. Cadde, No: 5 adresinde konumludur (UAVT: 5288530487). Taşınmazlar Kahramankazan ilçe merkezine yaklaşık 3,75 km ve Ankara şehir merkezine 53 km mesafede yer almakta olup Ankara - Bolu Yolu'na yaklaşık 200 m uzaklıktadır.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve / veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon / deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri / bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

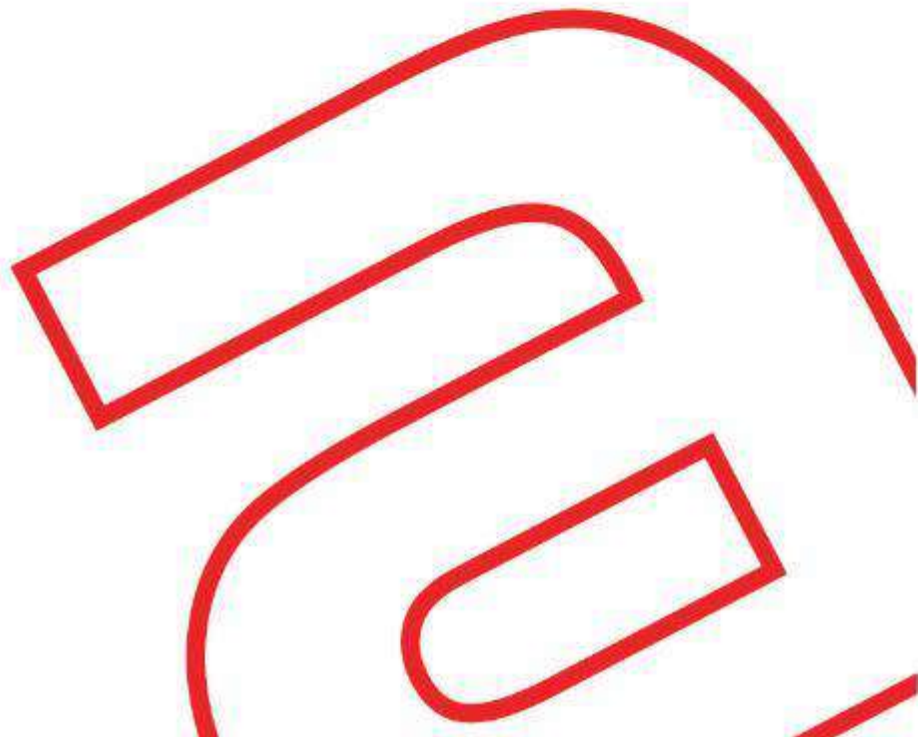
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri'nin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı mevcut kullanımına uygun kullanım olarak belirlenmiş olup tarafımızca farklı bir araştırma / geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespiti için kullanılan yöntemlerden biri "Pazar Yaklaşımı" yöntemidir. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

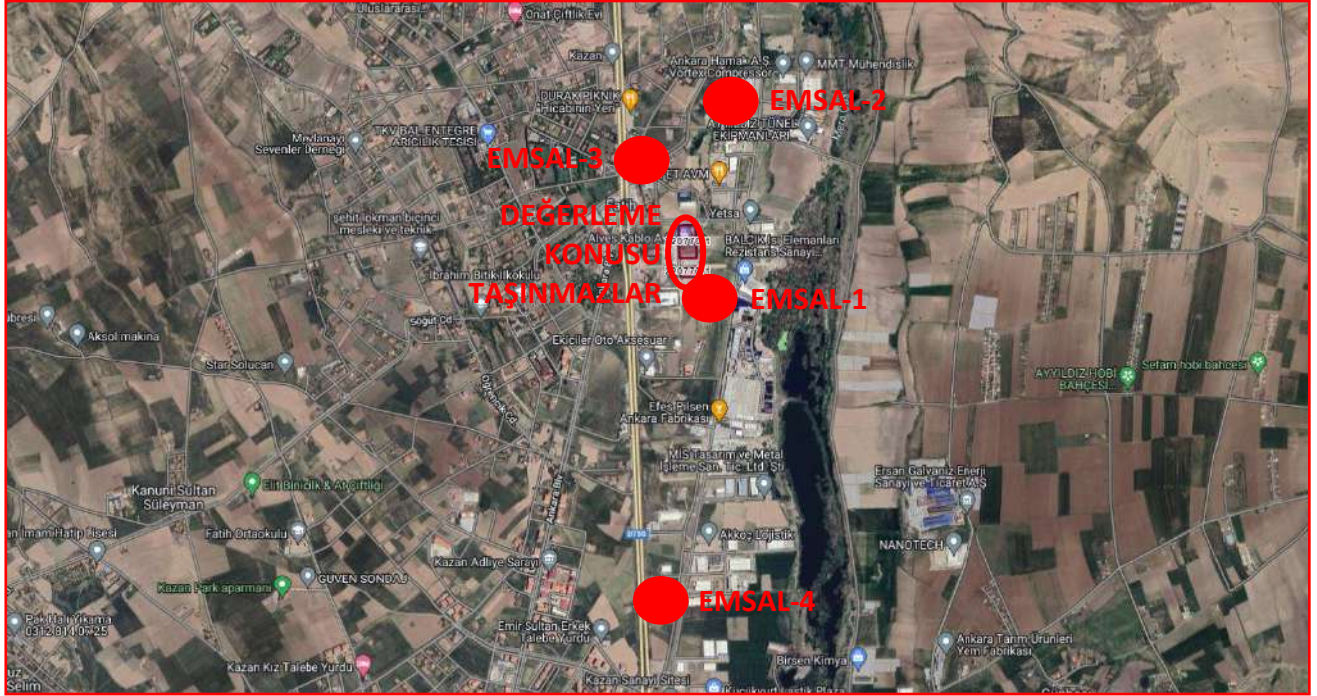
6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış / Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, tali yola cepheli, 220776 ada 4 parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 3.306,00 m ² yüz ölçümlü arsa 6.150.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: ERT Yatırım , 0 (530) 842 65 75	Sanayi ve Depolama Alanı	3.306	6.150.000	1.860	5.500.000	1.664
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, herhangi bir mevcut yola cepheli olmayan, 220749 ada 1 parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 2.930,00 m ² yüz ölçümlü arsa 6.200.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: Mustafa ÖZDEMİR, 0 (532) 211 36 99. Taşınmaz için piyasa bedellerinin üzerinde satış bedeli istendiği düşünülmektedir.	Sanayi ve Depolama Alanı	2.930	6.200.000	2.116	5.500.000	1.877
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, 3117. Sokak ve 3132. Sokak cepheli, 220762 ada 1 parsel "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 5.972,00 m ² yüz ölçümlü arsanın 2.584,00 m ² yüz ölçümlü hissesi 4.490.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: Şevki KAYABAŞI, 0 (544) 510 65 43	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	2.584	4.490.000	1.738	4.000.000	1.548
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, Ankara - Bolu Yol'na cepheli, 220796 ada 8 parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 3.255,00 m ² yüz ölçümlü arsa 9.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: Başkent Emlak Arsa Ofisi, 0 (532) 560 53 96	Sanayi ve Depolama Alanı	3.255	9.000.000	2.765	8.000.000	2.458

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	1.664	1.877	1.548	2.458
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	-10%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-10%	-10%	-25%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.664	1.689	1.393	1.843
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			1.650	

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Konu taşınmazların arsa değerinin takdir edilebilmesi adına Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, konumu, özellikleri, yakın çevresindeki emsaller ve emsallerin özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan piyasa araştırması ve emsal karşılaştırmasına göre taşınmazlar için aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir. Fatih Mahallesi ve çevresinde yer alan parseller değerlendirildiğinde m² satış değeri olarak ortalama **1.600 – 1.800 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur. Yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda değerlendirme konusu parsellerin birim m² değeri **1.650,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

220770 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	10.351,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.650,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	17.079.150
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	17.080.000

220773 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.772,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.650,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.573.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.575.000

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" ile toplam arsa değeri **21.655.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (Yeni ikame - yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, tamamlanma oranından, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (Amortismanlar - tamamlanma oranı) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Yasal Durum (220770 Ada 1 Parsel)

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
İDARİ BİNA	680	7.500	5.100.000	20%	4.080.000
FABRİKA BİNASI	5.188	6.000	31.128.000	20%	24.902.400
					28.982.400
Toplam Yapı Değeri					28.980.000
Harici ve Müteferrik Maliyetler					500.000
Bina Değeri (TL)					29.480.000
Toplam Bina Değeri (TL)					29.480.000

Yasal Durum (220773 Ada 1 Parsel)

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
FABRİKA BİNASI	5.016	5.000	25.080.000	90%	22.572.000
					22.572.000
Toplam Yapı Değeri					22.570.000
Harici ve Müteferrik Maliyetler					850.000
				Bina Değeri (TL)	23.420.000
				Toplam Bina Değeri (TL)	23.420.000

****Değerleme konusu taşınmazlardan 220773 ada 1 parselde yer alan fabrika binasının yapımı neredeyse tamamlanmış olup, ekspertiz tarihi itibarıyla elektrik ve su tesisatı gibi inşaa kalemlerinin eksik olmasıyla beraber %90 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiş ve bu oran üzerinden değer takdir edilmiştir.**

*** Taşınmazlar içerisinde yer alan parke taşı, saha betonu, beton duvar üzeri demir ferforje, beton duvar vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir.**

Maliyet yaklaşımında, yapıların teknik özellikleri ile malzeme kalitesi, işçilik durumu ve tamamlanma oranı tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazların yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı analizinde kullanılan yıpranma payı ve tamamlanma oranı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet yaklaşımı analizinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (Genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede sanayi tesisi kira piyasası oluşmaması sebebi ile yeterli veriye ulaşılamamıştır. Bu sebeple rapor kapsamında bu analiz kullanılmamıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazların değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Değerleme konusu taşınmazlar için “Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumu, yola cephesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

2200770 Ada 1 Parsel Yasal Durum Değeri

Gayrimenkul Değer Tablosu

Arsa Değeri (TL)	17.080.000
Bina Değeri (TL)	29.480.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	46.560.000

2200773 Ada 1 Parsel Yasal Durum Değeri

Gayrimenkul Değer Tablosu

Arsa Değeri (TL)	4.575.000
Bina Değeri (TL)	23.420.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	27.995.000

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)

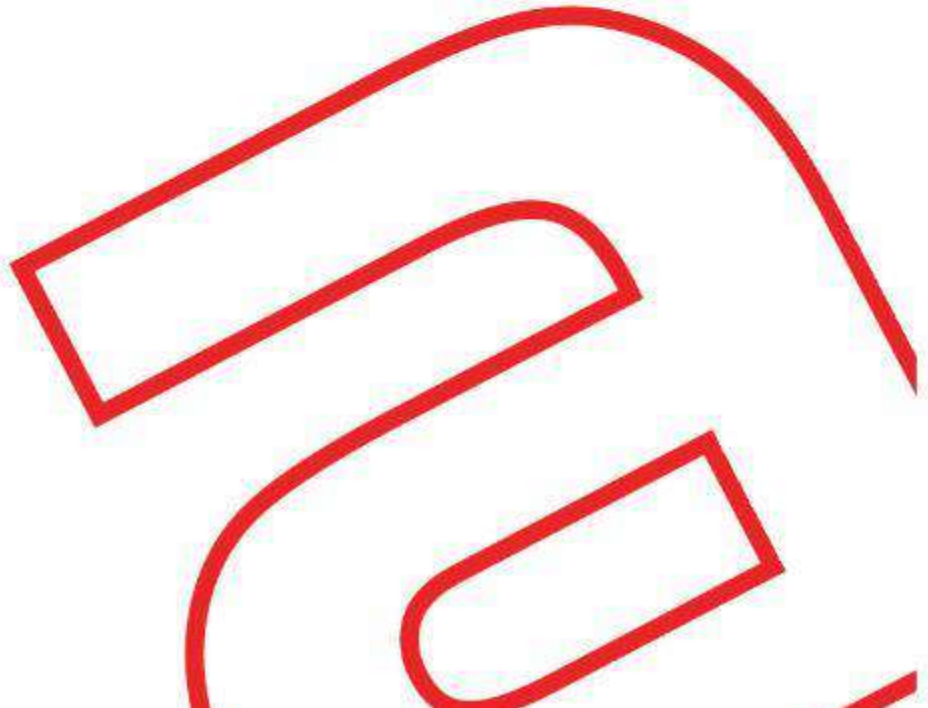
74.555.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan Ankara - Bolu Yolu'na yakın konumlu olmaları+ Parsellerin imarlı olması+ Parsellerin tek malike ait olması	<ul style="list-style-type: none">- Bölgenin şehir merkezine kısmen uzak olması- Taşınmazların yakın çevresinde sosyal donatı alanlarının bulunmaması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Enerji ve kablo üretim ürünlerinde gelişmekte olan ulusal ve uluslararası pazarın varlığı+ Taşınmazların gelişen bir bölgede yer almaları	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazlarda mimari projelere aykırı imalatların bulunması- Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların yüz ölçümleri, ulaşım akslarına yakın konumlu olması ve konumlu olduğu bölgenin gelişim potansiyeli olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazların değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	22.02.2023	
Değer Tarihi:	30.12.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	30.12.2022- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Satış= 18.7320 TL, 1 Euro Satış= 19.9708 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	74.555.000	3.980.088
Pazar Değeri (KDV Dahil)	87.974.900	4.696.503

KDV Uygulaması İle İlgili Karar: "2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

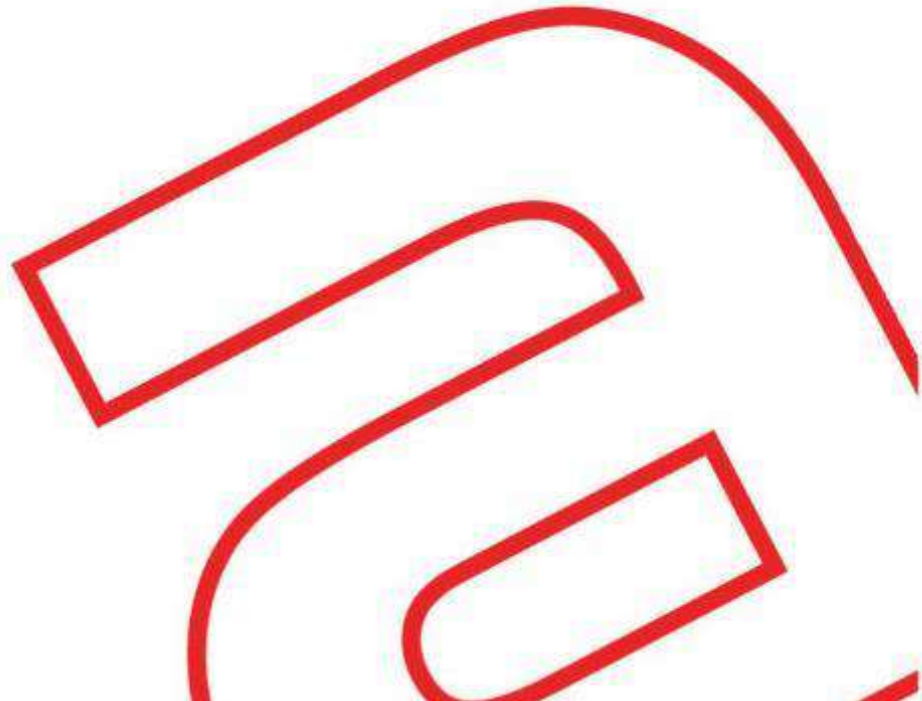
H. Barış ALIR
Uluslararası İlişkiler
Lisans No: 407853

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ
Makina Mühendisi
Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







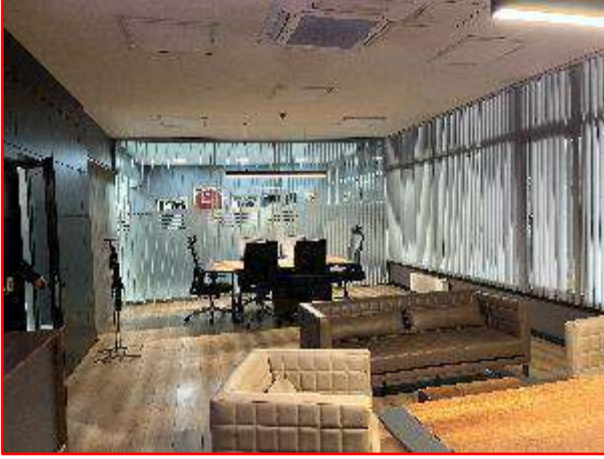
220770 ADA 1 PARSEL



















220773 ADA 1 PARSEL









8.2. İmar Durum Belgesi

8.3. Resmi Belgeler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 220770/1					
Zemin No	: 93953173	Yüzölçüm	: 10.351,00 m2					
İl / İlçe	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR FABRİKA VE EK BİNASI GARAJ VE ARSASI					
Kurum Adı	: Kahramankazan TM							
Mahalle / Köy Adı	: FATİH Mah.							
Mevkii	:							
Cilt / Sayfa No	: 52 / 5115							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
352587651	GÖKÇEK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1035100 / 1035100	10.351,00	İmar (TSM) - 03/08/2016 - 3539	Satış - 26/10/2018 - 10095		
453202901	HALİL TAMER - AKMAN Oğlu	TAM		10.351,00	Satış - 26/10/2018 - 10095	Satış ve İpotek - 04/04/2019 - 3246		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
	Beyan - Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılmaz. Elektronik sistem üzerinden yokarıda belirttiğim hisselerin üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmasına yönelik belirtimin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağım, bu belirtimin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtimin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtimin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)			Satış ve İpotek - 04/04/2019 - 3246				
479423054	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.351,00	Satış ve İpotek - 04/04/2019 - 3246			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
	Serh - İhtiyatı Haciz - Eskişehir 3. İcra Dairesi nin 24/07/2020 tarih 2020/9736 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 212634.98 TL. (Alacaklı: Devlet İplik Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi)			27/03/2020 - 8463	İhtiyatı Haciz Terkini-23/09/2020-11774			
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	14000000.00 TL	Yıllık %19,75 1 / 0		F.B.K.	04/04/2019 - 3246		Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14000000.00 TL	04/04/2019 - 3246				

Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 10:17

İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								
Alacaklı								
Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:49) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058390 SicilNo:431112/378694	Evet	6000000.00 TL	%40 değişken 1 / 0		F.B.K.	28/05/2013 - 3537	Yok	
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 2666 Ada 1 Parsel	1 / 1	GÖKÇEK KALÇUR KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-29/04/2014-3057			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 2666 Ada 1 Parsel	1 / 1	GÖKÇEK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	İmar (TSM) - 03/08/2016 - 7539			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 230770 Ada 1 Parsel	1035100 / 1035100	GÖKÇEK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	Satış-26/10/2018- 10095			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 230770 Ada 1 Parsel	1 / 1	HALİL TAMER - AKMAN Oğlu	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	İpotek Terkini-05/11/2018- 10334			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								
Alacaklı								
Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	20000000.00 TL	%14,75 2 / 0		F.B.K.	16/02/2022 - 3353	Var	
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20000000.00 TL	16/02/2022 - 3353				

Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 10:17

İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Faiz oranı değişkendir.								
Akacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	100000000.00 TL.	Yık%19 değişken	3 / 0	F.B.K.	25/11/2022- 23046	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotek Konusundaki Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 TL.	25/11/2022- 23046	--			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk101413
Merve Elmas ARSLAN
Kaydına Uygundur.
7.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 10:17

3

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinter)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifaki	Ada/Parsel	: 220773/1	QR		
Zemin No	: 123590186	Yüzölçüm	: 2.772,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Kahramankazan TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM KAT / - (Bağ.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: FATİH Mah.	Arsa Pay/Payda	: 2772/2772			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SANAYİ			
Cilt / Sayfa No	: 13 / 1257					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Yönetim Planı : 12/09/2022 (Başlama Tarihi:15/09/2022,Bitiş Tarihi:15/09/2022 - Süre:)		15/09/2022 - 17853	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
688912931	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki-Tesis- 18/09/2022 - 17853-Satış - 19/09/2022 - 18060	
689236030	GRBAK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış-19/09/2022 -18060	Satış - 21/12/2022 - 25017
718155652	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 21/12/2022 - 25017-	--




* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

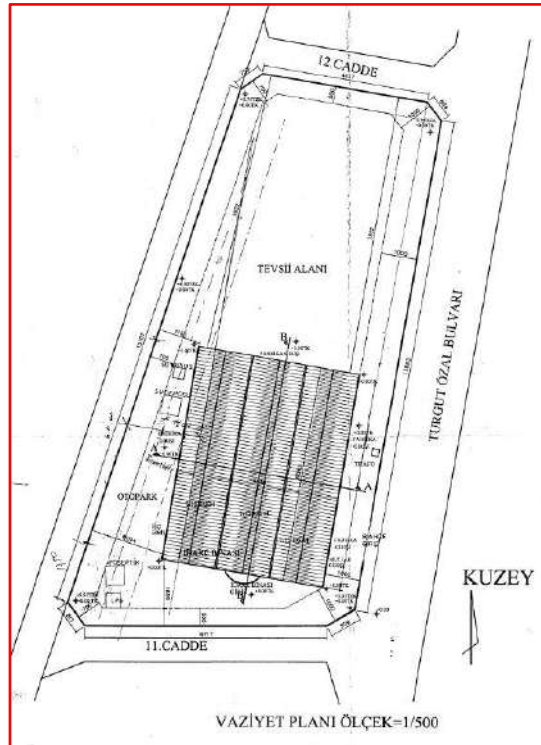
Raporlayan: tk101413
Merve Elmas ARSLAN
Kaydına Uygundur.
7.02.2023

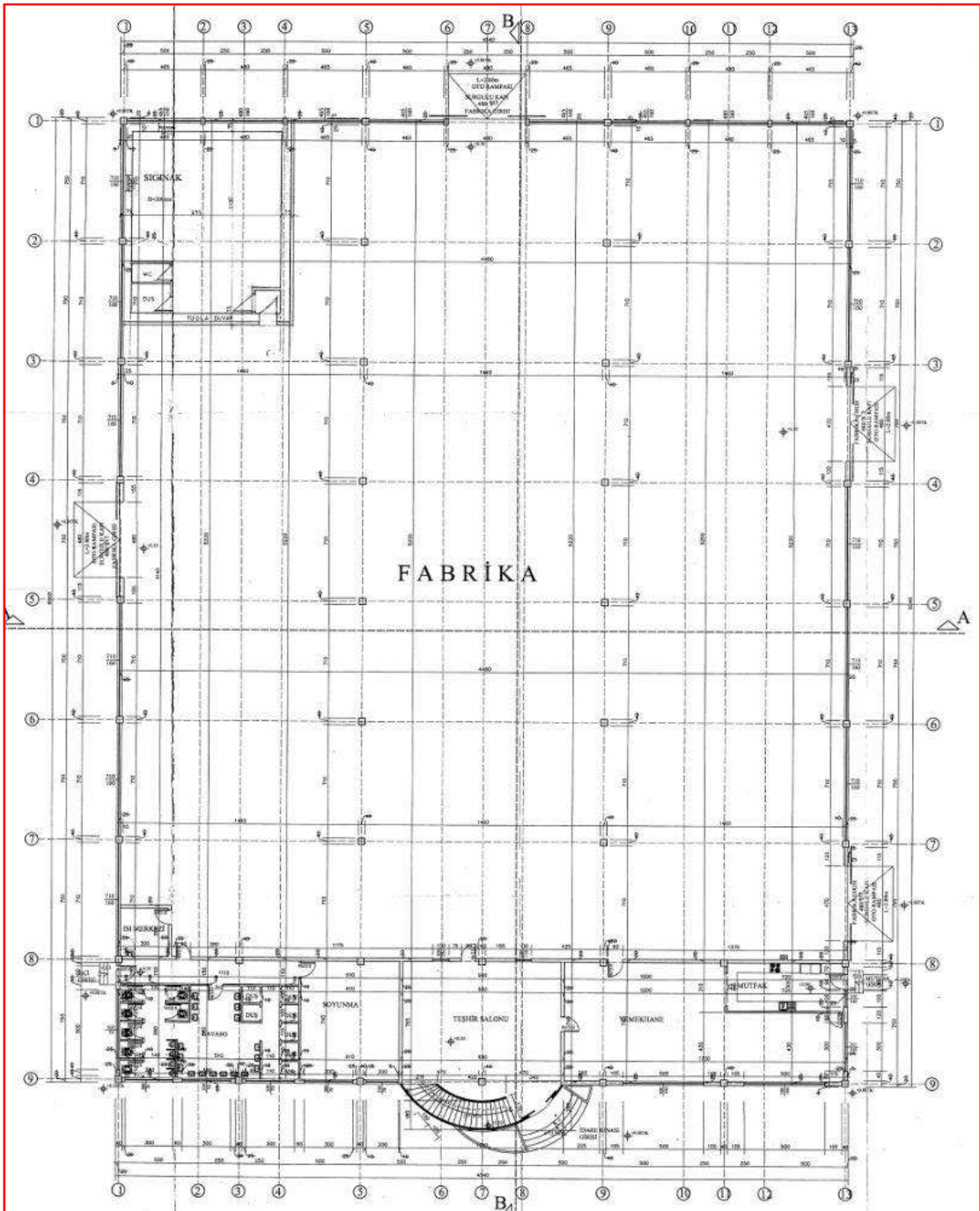
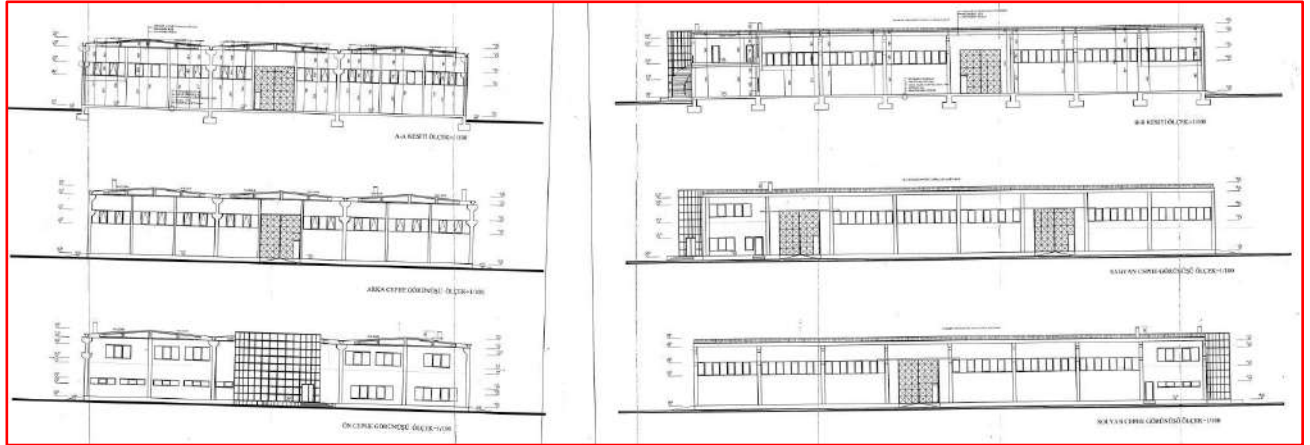
Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 10:18

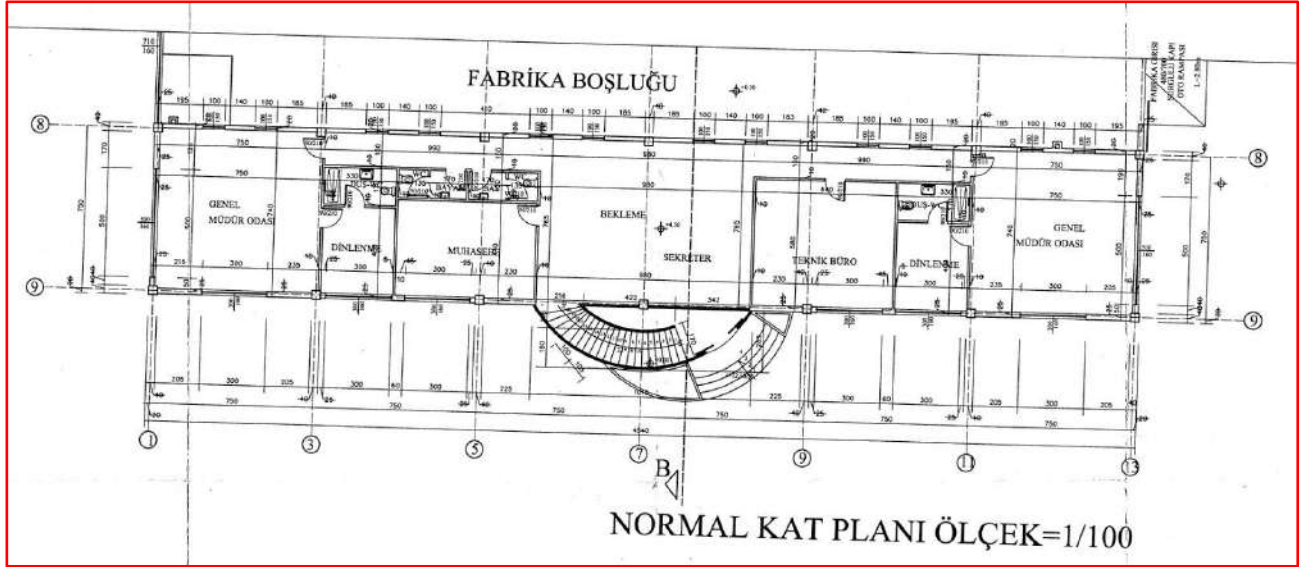
1

220770 ADA 1 PARSEL**1. ETAP**

 EGEM MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ. ÇINCIAN CAD. YALI DE. BİSTİT SOK. NO:148 ÇANKAYA/ANKARA T.C. KİTİPİSİ: 40964 FAX: 0312 441 1148		BELEDİYE M. Fatih ÖZGÖZ Mimar Kazan Şifresi: 15097 Fesih Tarihi: 15.09.2011 75 M. E. M. 1/10	
MİMARLAR ODASI Balıkesir Gm. Gözetim ve Denetim			
YAPI DENETİMİ  Legal HİTİT YAT. VE İNŞ. MENKUL DEĞERLER A.Ş. Hürriyet Cad. Sıhhiye Sok. 06100 Çankaya ANKARA Tel: (312) 446 10 21		 Legal HİTİT YAT. VE İNŞ. MENKUL DEĞERLER A.Ş. Hürriyet Cad. Sıhhiye Sok. 06100 Çankaya ANKARA Tel: (312) 446 10 21	
A. PLAN, PROJELENDİRİM VE HESAPLARI YAPAN 1. İZİN VE İZİN NO 2. İZİN NO 3. İZİN NO 4. ADI BOYAMA 5. İZİN NO 6. İZİN NO 7. İZİN NO 8. İZİN NO 9. İZİN NO 10. İZİN NO		B. PLAN, PROJELENDİRİM VE HESAPLARI YAPANLARIN 11. İZİN NO 12. İZİN NO 13. İZİN NO 14. İZİN NO 15. İZİN NO 16. İZİN NO 17. İZİN NO 18. İZİN NO 19. İZİN NO 20. İZİN NO 21. İZİN NO 22. İZİN NO 23. İZİN NO	
1. İZİN NO: 120000102 2. İZİN NO: 120000102 3. İZİN NO: 120000102 4. ADI BOYAMA: İZİN MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ. 5. İZİN NO: 120000102 6. İZİN NO: 120000102 7. İZİN NO: 120000102 8. İZİN NO: 120000102 9. İZİN NO: 120000102 10. İZİN NO: 120000102		11. İZİN NO: 120000102 12. İZİN NO: 120000102 13. İZİN NO: 120000102 14. İZİN NO: 120000102 15. İZİN NO: 120000102 16. İZİN NO: 120000102 17. İZİN NO: 120000102 18. İZİN NO: 120000102 19. İZİN NO: 120000102 20. İZİN NO: 120000102 21. İZİN NO: 120000102 22. İZİN NO: 120000102 23. İZİN NO: 120000102	
PLAN PROJELENDİRİM VE HESAPLARI YAPAN Adı Soyadı: M. Fatih ÖZGÖZ T.C. Kimlik No: 120000102 İmza: M. Fatih ÖZGÖZ Tarih: 15.09.2011		PLAN, PROJELENDİRİM VE HESAPLARI YAPANLARIN Adı Soyadı: M. Fatih ÖZGÖZ T.C. Kimlik No: 120000102 İmza: M. Fatih ÖZGÖZ Tarih: 15.09.2011	
YAPININ SAHİSİ: M. Fatih ÖZGÖZ (ÖZGÖZ KANUNU LTD. ŞTİ.) KULLANILAN ANAÇI: FARKLI		YAPININ SAHİSİ: M. Fatih ÖZGÖZ (ÖZGÖZ KANUNU LTD. ŞTİ.) KULLANILAN ANAÇI: FARKLI	
ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN		ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN ANKARA KAZAN	
M		M	
2664 ADA 1 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		İZİN NO: 120000102 İZİN NO: 120000102 İZİN NO: 120000102 İZİN NO: 120000102	

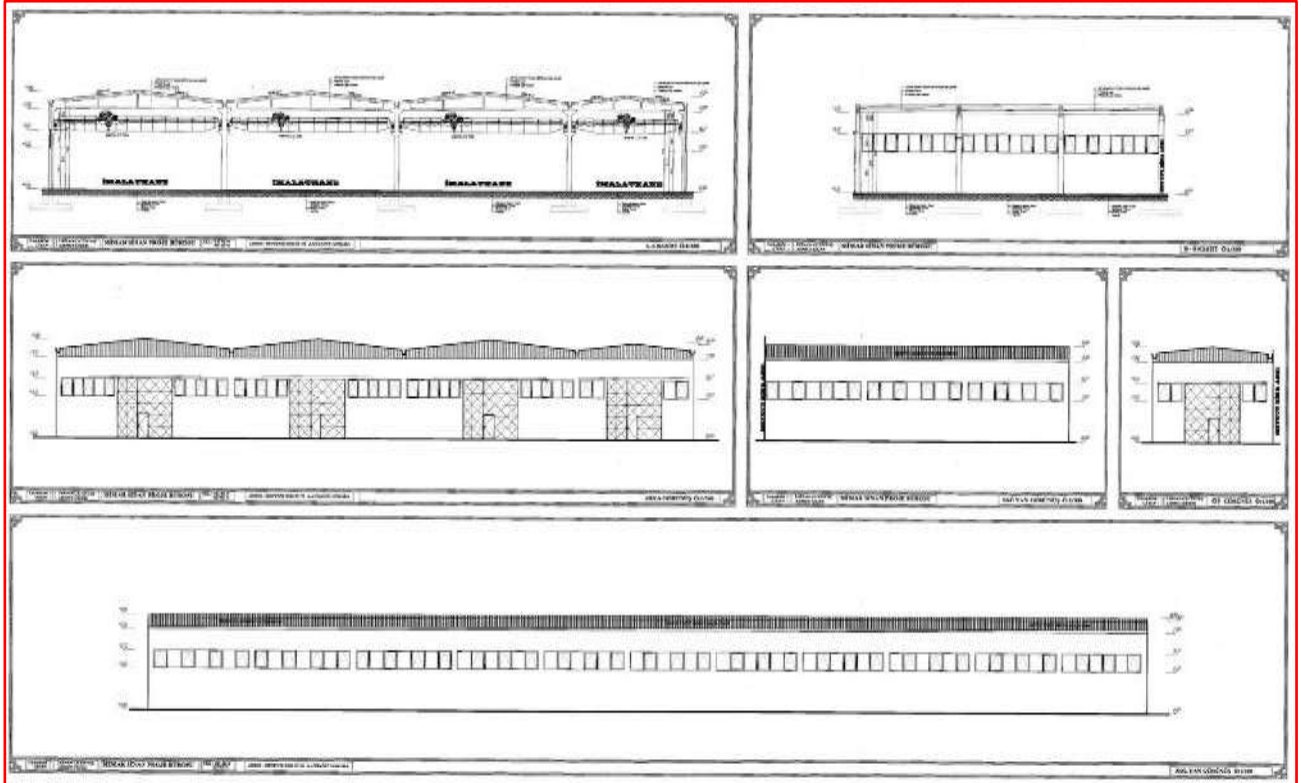
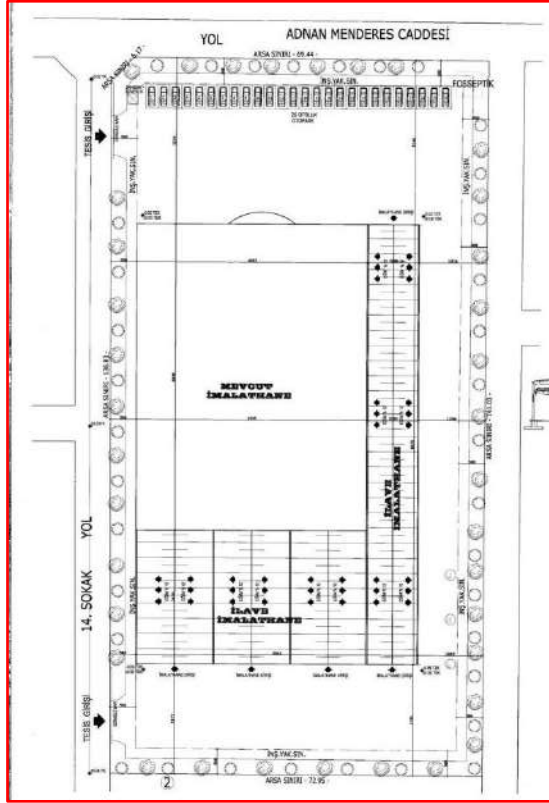


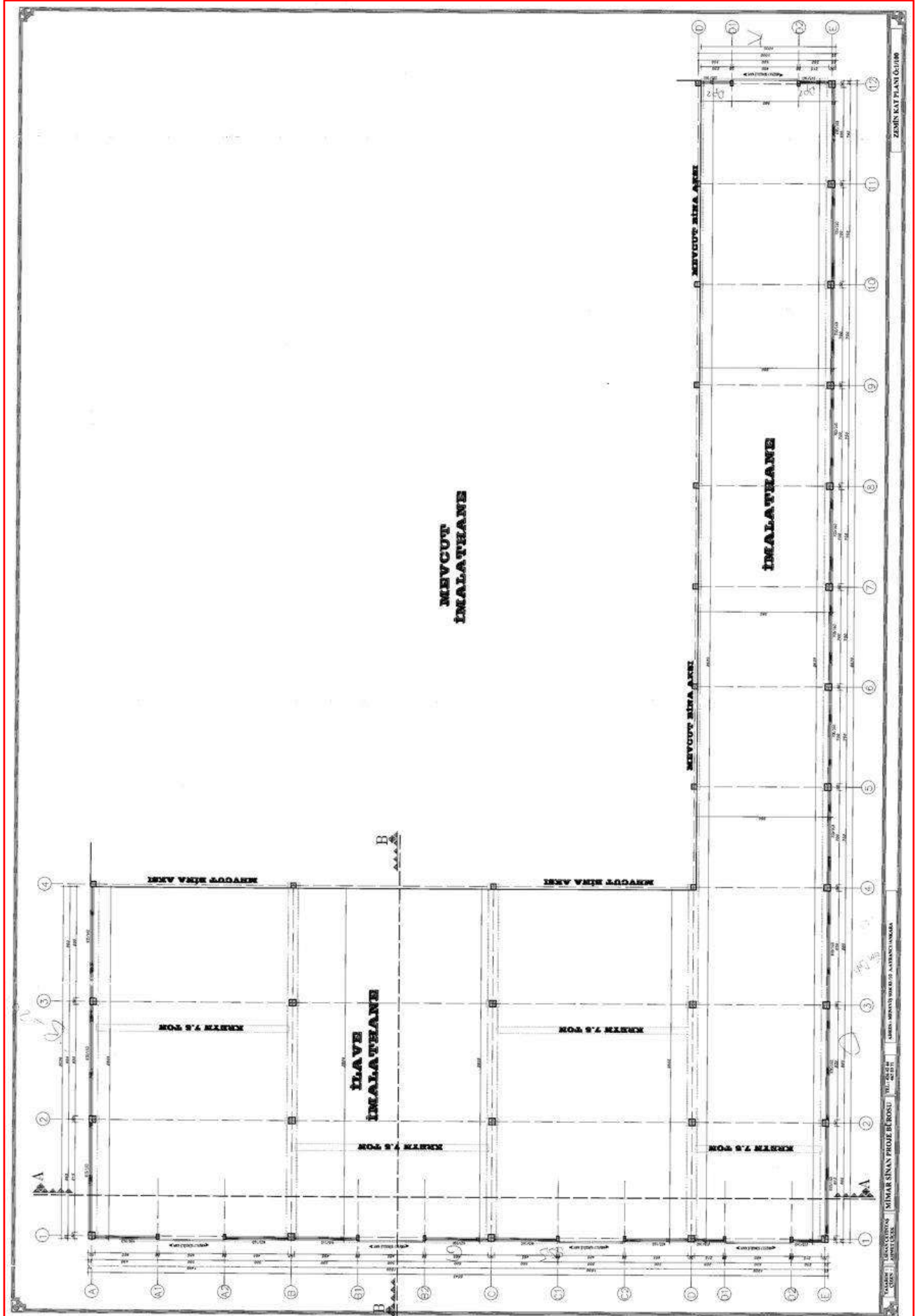


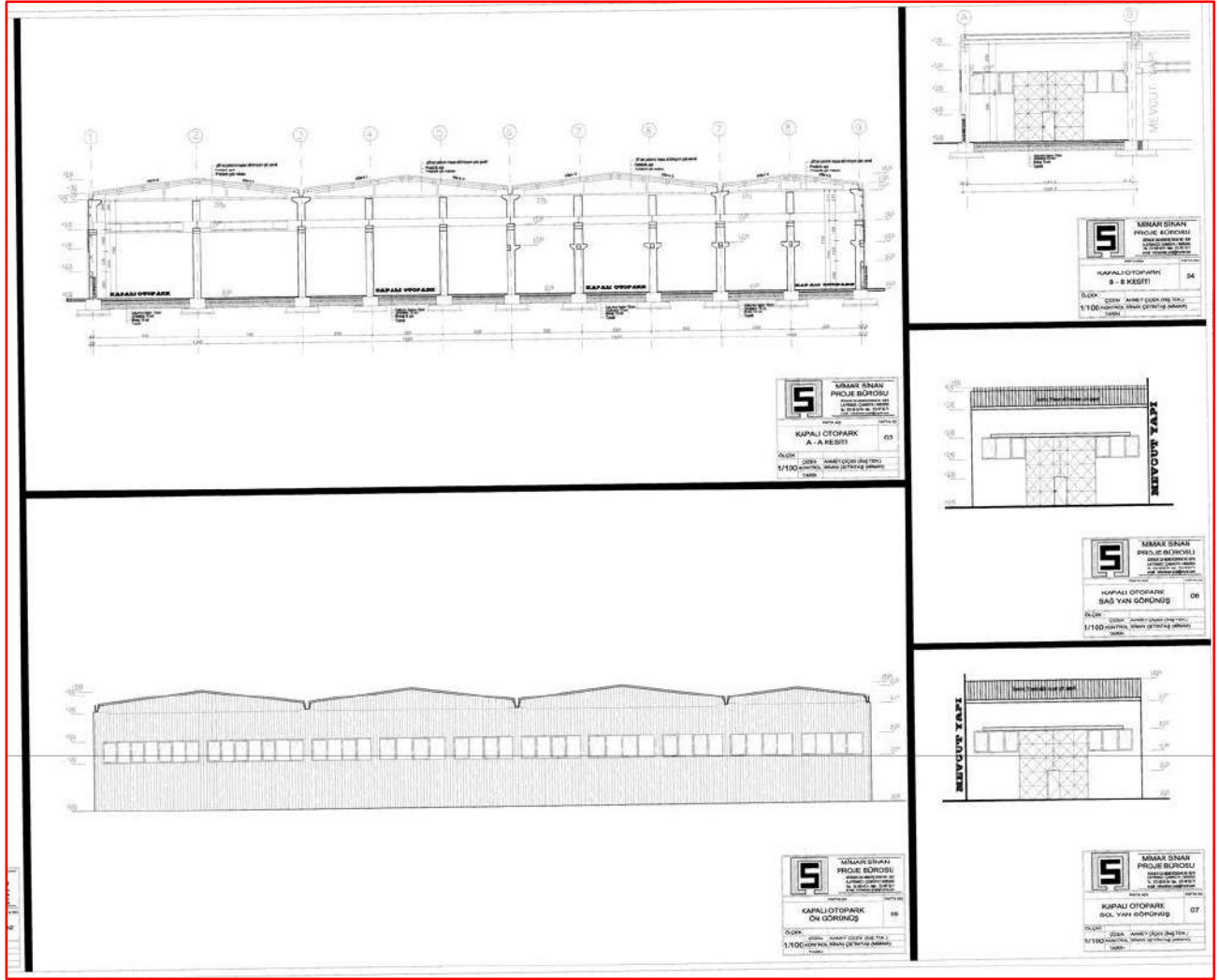


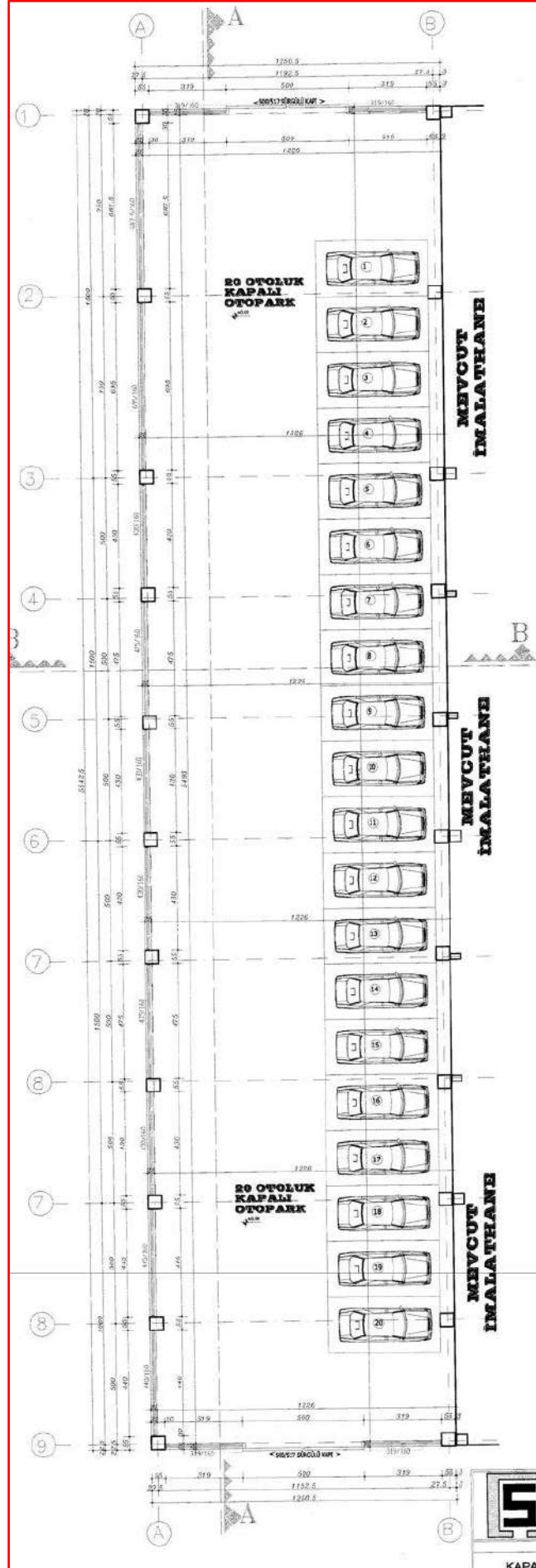
2. ETAP

MİMAR SİNAN PROJE BÜROSU	
MENEVİŞ SOKAK 83/10 A.AYRANCI / ANKARA	
SER-AY YAPILAR DENETİM İTİD. ŞİTİ. Tuzluca Bulvarı, Kat: 3, No: 23306 Tel: 0312 281 17 21 Fax: 0312 281 17 28 E-posta: info@ser-ay.com.tr	
TEL:426 42 44 TEL:467 53 71	
ONAY	0 5 Nisan 2007
MAL SAHİBİ Feyyaz İnançlı Proje ve İnşaat Firması Ltd. Şti. Oran Mahallesi, Kat: 1 No: 111	
A. PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN	B. PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1 VERGİ DAİRESİ: HİTTİ	11 VERGİ DAİRESİ: OSTİM
2 SİCİL NO: 2470026418	12 SİCİL NO: 4000 030 793
3 SOYADI (unvanı): MİMAR SİNAN	13 PLASTİK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.
4 ADI: PROJE BÜROSU	14 ADI: GÖKÇEK KAUÇUK KALIP
5 BABA ADI:	A 15 MAHALLE VEYA SEMT: OSTİM SANAYİ SİTESİ
5 DOĞUM TARİHİ: 1988	D 16 CADDE VEYA SOKAK: 13. SOK.
7 DOĞUM İL: ANKARA	R 17 KAPILYI NO: 6 - B
7 YERİ İLÇE: ÇANKAYA	S 18 DAİRE NUMARASI:
8 MESLEĞİ: MİMAR	S 19 İL: ANKARA
9 BAĞLI OLDUĞU ODA: MİMARLAR	I 20 İLÇE: YENİ MAHALLE
10 ODA SİCİL NO: 13053	C YAPILAN İŞİN:
PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI İMZASI:	21 ÇEŞİDİ: MİMARİ PROJE
	22 ODA PROJE KAYIT NO:
	23 ADA NO: 2666 23 PARSEL NO: 1
YAPININ SAHİBİ: GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	
KULLANIM AMACI: İLAVE İMALATHANE BİNASI	
ARSANIN İLİ: ANKARA İLÇESİ: KAZAN MAHALLESİ: FATİH KÖYÜ: PAFTA NO: 2666 ADA NO: 1 PARSEL NO: 1 İMAR DUR.	
ODALAR ARASI SIKLIK ESASLARINA GÖRE:	
M 2666 ADA 1 PARSEL MİMARİ PROJE	
BETON	
ÇELİK	
ZEMİN EMNİYETLİ TAŞIMA GÜCÜ	
ÖLÇEK	



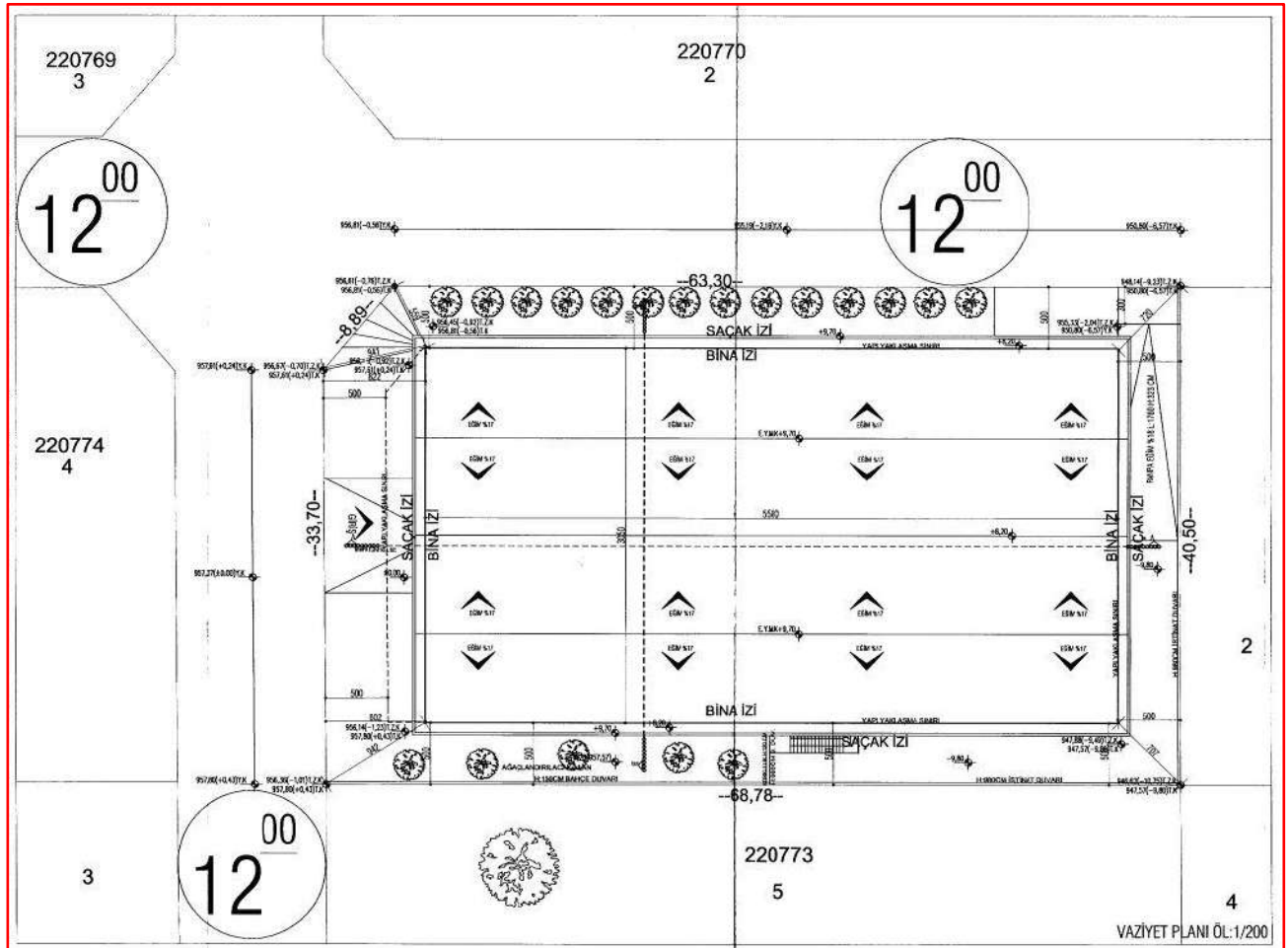


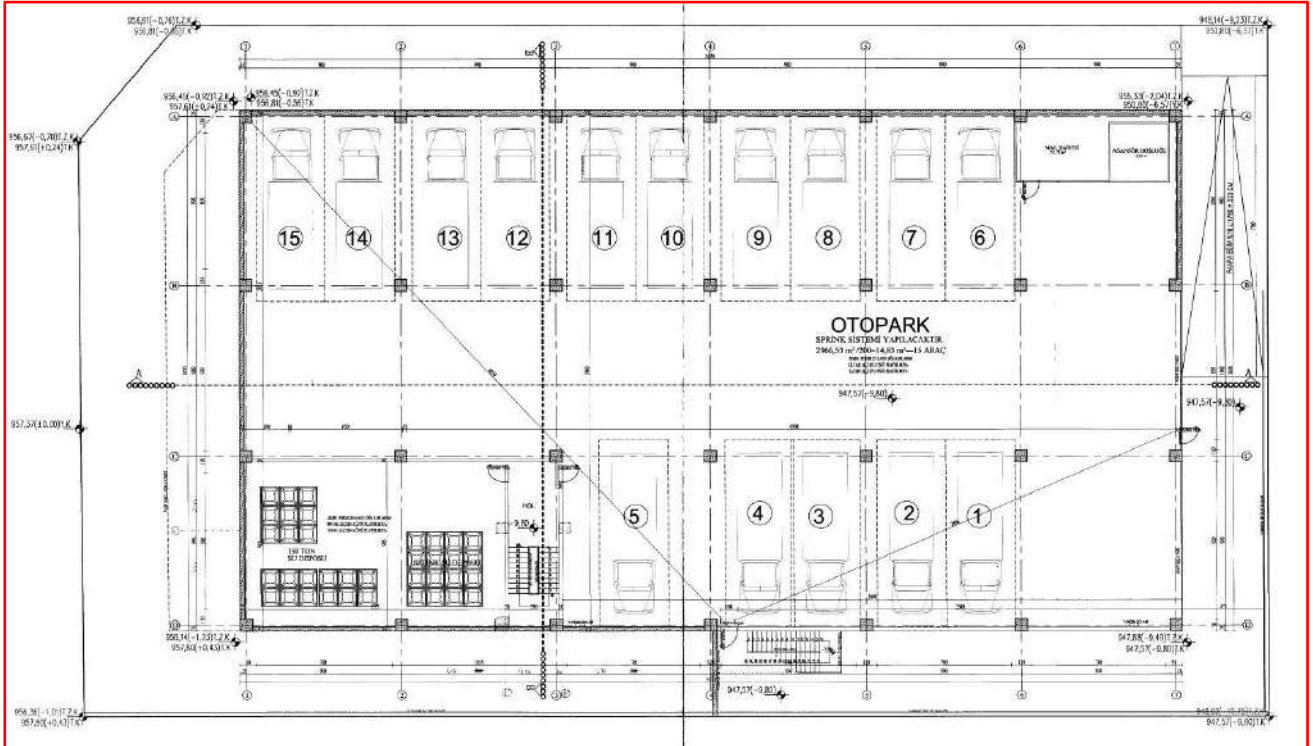
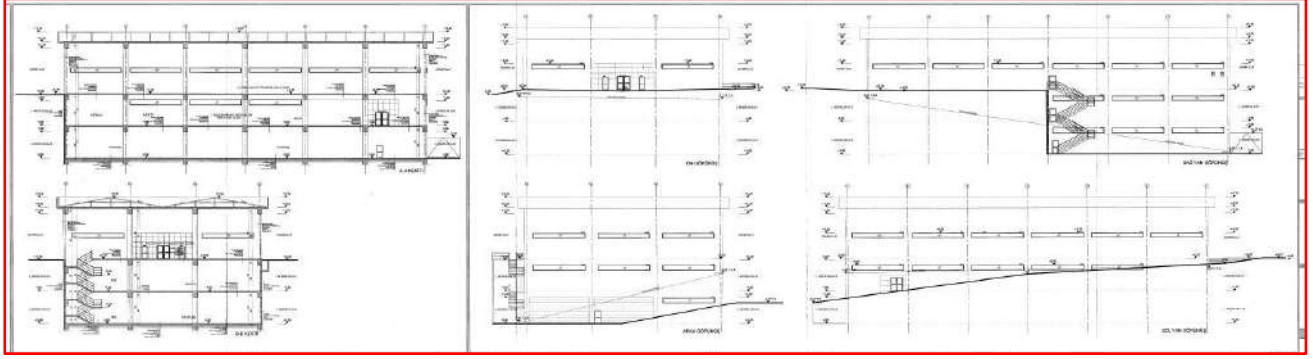


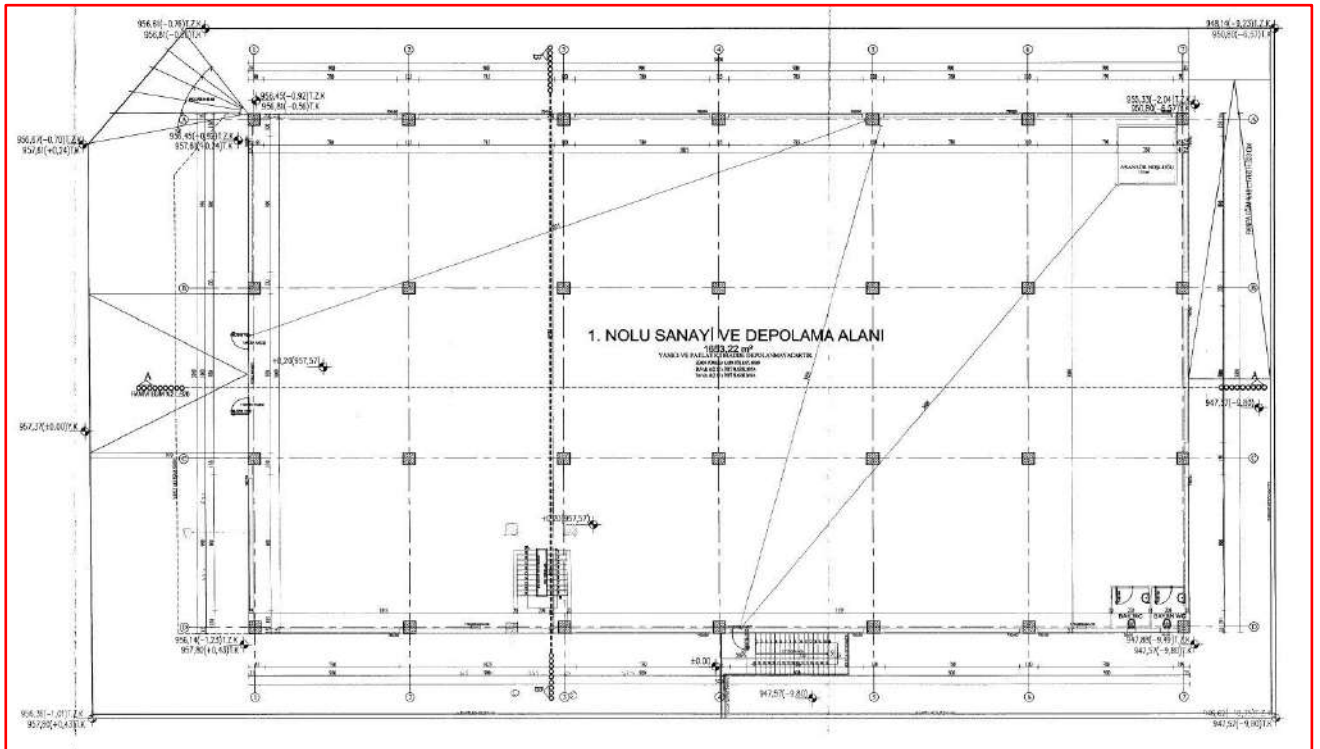
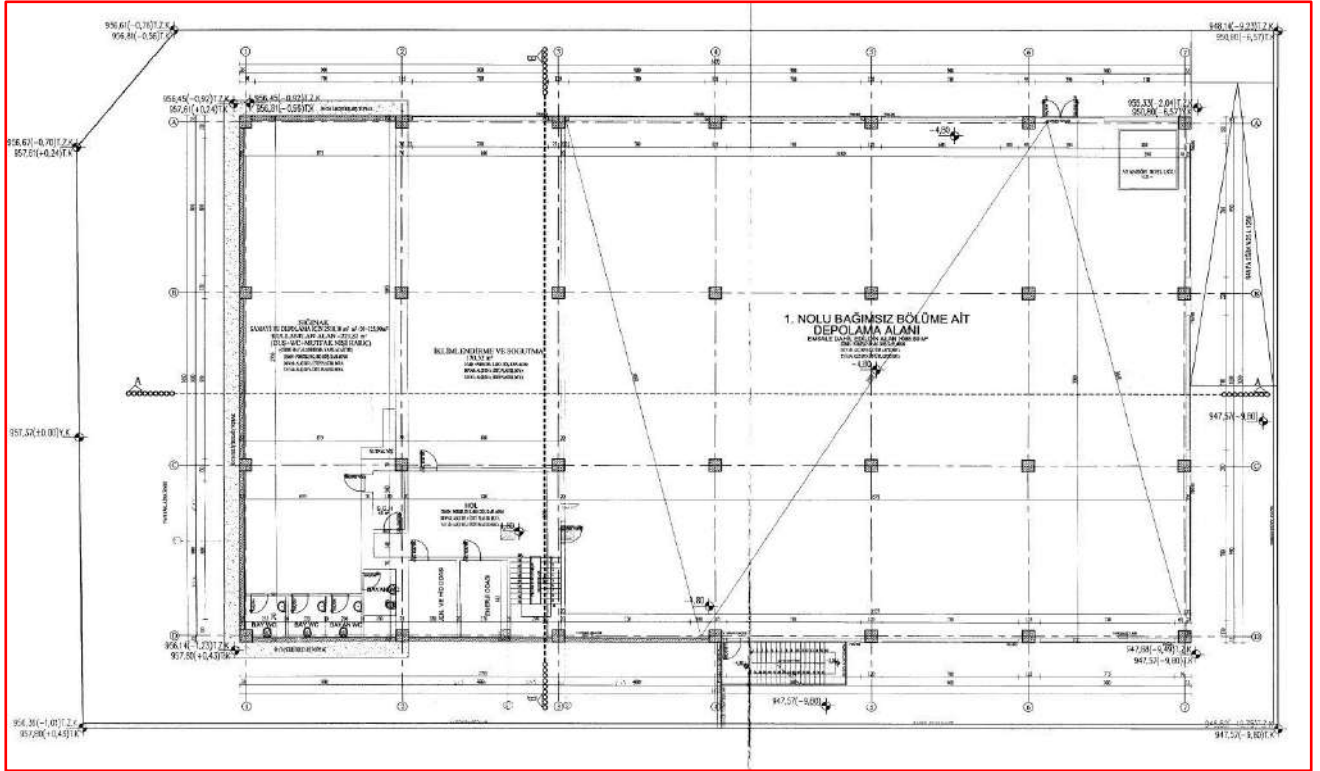


220773 ADA 1 PARSEL

KAHRAMANKAZAN BELEDİYE			
MALS			
ADA	220773	KAHRAMANKAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
PARSEL	1	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Bu planda yerli emval sınırları açma ve işletme Rüşsu Veyercek Kuruluşlarıca Uygun Görülmüştür. İlgili Evraklar.		3194 Sayılı İmar Kanununa, 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ile Uygulama Yönetmeliğine, Ankara Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri İmar Yönetmeliğine, uygulama ve yapım dönemi esnasında oluşan diğer projelere ilişkin diğer Bakanlık ve Kurumlarca hazırlanan, proje denetçisi tarafından kontrol edilmiş mimari proje, sorumluluğu müteahhüt ve müteahhüt tarafından imzalandı ve denetçiye ait olmak kaydıyla uygun.	
Kahramankazan Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürü			







220770 ADA 1 PARSEL

135

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No: 000004003

1. Ruhsat verilmek üzere T.C. KAZAN BELEDİYESİ ANKARA		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatlı duvar <input type="checkbox"/> Balçık duvar <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Devir		3. Ruhsatın onay tarihi 07.10.2003		4. Ruhsat no 2003/40			
5. Pafta no 3c-3d		6. Ada no 2666		7. Parsel no 1					
8. İmar planı onay tarihi 12.09.1997		9. Planlaşma durumu onay tarihi 28.08.1998		10. İmar durumu tarihi ve no 28.01.2003/03					
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) SANAYİ-10351		12. Tapu sicil belgesi veren kurum KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no 11.07.2003					
14. Zemin etütü onay tarihi .../.../20		15. CED raporu onay tarihi .../.../20		16. Planlaşma inşaat başlama tarihi .../.../20		17. Ruhsatın geçerlilik tarihi 07.10.2008			
19. Adı soyadı, ünvanı MAHMUT GÖKÇEK		24. Adı soyadı, ünvanı GÖKÇEK KAUÇUK LTD. ŞTİ.		25. Hukuki durumu LTD.ŞTİ		34. Adı soyadı, ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi 55/2378		27. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM V.D.		28. Vergi dairesi sicil no 400 003 0792		36. Büro tesisi no			
21. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no		30. Sadeleşme tarihi ve no		31. Mutsahhik kame no			
32. Adres Ostim 13. Sk. No:6-8 Ostim/ANKARA		33. İmza		40. Adres Ostim 13. Sk. No:6-8 Ostim/ANKARA		41. İmza			
42. Yapının üstlenişin kullanım amacı		43. Üstün sayı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Boruzer yapı sayısı			
ZEMİN KAT		1		2770		1			
ASMA KAT		-		340		-			
TOPLAM		1		3110		300.000 TL			
						933.000.000 TL			
						54.000.000 TL			
						967.000.000 TL			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzakdan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kızma <input type="checkbox"/>		67. TEBİATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme Tes. <input type="checkbox"/> Kirelizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>		68. SICAK SU Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müpterak <input type="checkbox"/>		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kamusalık <input checked="" type="checkbox"/> Sigortak <input checked="" type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/>		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığılma taşır <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>	
71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Şişlet <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gerdeleni <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Halı/parpet		72. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak kilit <input type="checkbox"/> Marmer döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/>							
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tesisi no			
Mimar		İLKAY KÜÇÜKARSLAN		23472		06.1526			
Statik		HAYDAR ÇİÇEK		26514		06/2672			
Elektrik		ORHAN KARAÇAY		22847		06/3555			
Mekanik Tezlat ŞİHİ TEBİSAT		CEMALETTİN ATIK		10020		345			
						77. Adres Cinneh Cad. Vahit Dr. ReşitSk. No:10/B Çankaya/ANKARA			
						78. İmza İstanbul Karayolu 28. Km. Saray/ANKARA			
						79. İmza Konya Sk. No:10/23 Ulus/ANKARA			
						Anafartalar Cad. No:38/33 Ulus/ANKARA			

YAPI RUHSATI										134980	
1. Ruhsat veriliş tarihi		Belediye		6. Planlanan yapı türü		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no.		12. İK numara no.	
2. Ruhsat verilen yapının adresi		ANKARA		KAZAN		12.05.2008		2008/59		2003/40	
3. İl		KAZAN		11. İK numara no.		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar planı no.		16. İmar planı onay tarihi	
4. İlçe		MERKEZ		MERKEZ		12.09.1997		17.05.2007		2007/74	
5. Bölge		KAZAN BELEDİYESİ		4. Mahalle		17. Planlama plan onay tarihi		18. Planlama plan onay tarihi		19. Planlama plan onay tarihi	
6. Mahalle		FATİH		Mahalle yönetim kodu: 4		28.08.1998		KÜÇÜK SANAYİ		10351.00	
7. Mülkiyet türü		KARATAY Cadde		8. Cadde/İskele/Alan/Alan no.		20. Tapu sicil no.		21. Tapu sicil onay tarihi		22. Tapu sicil onay tarihi	
9. Cadde/İskele/Alan/Alan no.		245		10. Cadde/İskele/Alan/Alan no.		6		KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		24.04.2008	
11. Plan no.		4. Adı (no)		5. Plan no.		6. Blok no.		7. Bölge no.		8. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
H2SD_18D_3A		2886		1		1		1		12.05.2013	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı Soyadı, Unvanı TC kimlik no. GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 29726046758	32. Adı Soyadı, Unvanı, TC kimlik no. GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 29726046758	43. Adı Soyadı, Unvanı
28. Beldi vergisi vergi dairesi adı OSTİM VERGİ DAİRESİ	33. Oda no. ATO-3924-4770	44. TC kimlik no.
29. Vergi kimlik no. 4000030792	34. Bölge vergisi vergi dairesi adı OSTİM VERGİ DAİRESİ	45. Oda sicil no.
30. Adres 13 SOKAK NO:8 OSTİM/ANKARA	37. Sigorta no. 13 SOKAK NO:8 OSTİM/ANKARA	46. Sigorta no.
31. İmza	38. Sicil no. 13 SOKAK NO:8 OSTİM/ANKARA	47. Sicil no.
39. Sicil no.	40. Yapı ruhsatı yeri belge no.	48. Sicil no.
41. Sicil no.	42. İmza	49. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
31. Kütlenin ortasına göre yapılan bölünme bölünme alanı	34. Beton yapı sınıfı
32. Bölünme bölünme alanı	35. Yapıya bölünme bölünme alanı
33. Yalıtım sınıfı	36. Yapıya bölünme bölünme alanı
12512 - İmalathane	2065.00
34. Bölünme alanı	37. Yapıya bölünme bölünme alanı
35. Bölünme alanı	2065.00
36. Bölünme alanı	38. Yapıya bölünme bölünme alanı
37. Bölünme alanı	4835.00
38. Bölünme alanı	5175.00
39. Bölünme alanı	7.00
40. Bölünme alanı	7.00
41. Bölünme alanı	399.00
42. Bölünme alanı	823035.00
43. Bölünme alanı	93160.00
44. Bölünme alanı	917095.00
45. Bölünme alanı	823935.00

Yapının Teknik Özellikleri			
39. Yapı türü	40. Temel türü	41. Çelik kullanımı	42. Yapıya bağlı özellikler
1. Betonarme	1. Anzot	1. Anzot	1.1. Betonarme
2. Çelik	2. Betonarme	2. Betonarme	1.2. Çelik
3. Çelik	3. Çelik	3. Çelik	1.3. Çelik
4. Çelik	4. Çelik	4. Çelik	1.4. Çelik
5. Çelik	5. Çelik	5. Çelik	1.5. Çelik
6. Çelik	6. Çelik	6. Çelik	1.6. Çelik
7. Çelik	7. Çelik	7. Çelik	1.7. Çelik
8. Çelik	8. Çelik	8. Çelik	1.8. Çelik
9. Çelik	9. Çelik	9. Çelik	1.9. Çelik
10. Çelik	10. Çelik	10. Çelik	1.10. Çelik
11. Çelik	11. Çelik	11. Çelik	1.11. Çelik
12. Çelik	12. Çelik	12. Çelik	1.12. Çelik
13. Çelik	13. Çelik	13. Çelik	1.13. Çelik
14. Çelik	14. Çelik	14. Çelik	1.14. Çelik
15. Çelik	15. Çelik	15. Çelik	1.15. Çelik
16. Çelik	16. Çelik	16. Çelik	1.16. Çelik
17. Çelik	17. Çelik	17. Çelik	1.17. Çelik
18. Çelik	18. Çelik	18. Çelik	1.18. Çelik
19. Çelik	19. Çelik	19. Çelik	1.19. Çelik
20. Çelik	20. Çelik	20. Çelik	1.20. Çelik
21. Çelik	21. Çelik	21. Çelik	1.21. Çelik
22. Çelik	22. Çelik	22. Çelik	1.22. Çelik
23. Çelik	23. Çelik	23. Çelik	1.23. Çelik
24. Çelik	24. Çelik	24. Çelik	1.24. Çelik
25. Çelik	25. Çelik	25. Çelik	1.25. Çelik
26. Çelik	26. Çelik	26. Çelik	1.26. Çelik
27. Çelik	27. Çelik	27. Çelik	1.27. Çelik
28. Çelik	28. Çelik	28. Çelik	1.28. Çelik
29. Çelik	29. Çelik	29. Çelik	1.29. Çelik
30. Çelik	30. Çelik	30. Çelik	1.30. Çelik
31. Çelik	31. Çelik	31. Çelik	1.31. Çelik
32. Çelik	32. Çelik	32. Çelik	1.32. Çelik
33. Çelik	33. Çelik	33. Çelik	1.33. Çelik
34. Çelik	34. Çelik	34. Çelik	1.34. Çelik
35. Çelik	35. Çelik	35. Çelik	1.35. Çelik
36. Çelik	36. Çelik	36. Çelik	1.36. Çelik
37. Çelik	37. Çelik	37. Çelik	1.37. Çelik
38. Çelik	38. Çelik	38. Çelik	1.38. Çelik
39. Çelik	39. Çelik	39. Çelik	1.39. Çelik
40. Çelik	40. Çelik	40. Çelik	1.40. Çelik
41. Çelik	41. Çelik	41. Çelik	1.41. Çelik
42. Çelik	42. Çelik	42. Çelik	1.42. Çelik
43. Çelik	43. Çelik	43. Çelik	1.43. Çelik
44. Çelik	44. Çelik	44. Çelik	1.44. Çelik
45. Çelik	45. Çelik	45. Çelik	1.45. Çelik
46. Çelik	46. Çelik	46. Çelik	1.46. Çelik
47. Çelik	47. Çelik	47. Çelik	1.47. Çelik
48. Çelik	48. Çelik	48. Çelik	1.48. Çelik
49. Çelik	49. Çelik	49. Çelik	1.49. Çelik
50. Çelik	50. Çelik	50. Çelik	1.50. Çelik
51. Çelik	51. Çelik	51. Çelik	1.51. Çelik
52. Çelik	52. Çelik	52. Çelik	1.52. Çelik
53. Çelik	53. Çelik	53. Çelik	1.53. Çelik
54. Çelik	54. Çelik	54. Çelik	1.54. Çelik
55. Çelik	55. Çelik	55. Çelik	1.55. Çelik
56. Çelik	56. Çelik	56. Çelik	1.56. Çelik
57. Çelik	57. Çelik	57. Çelik	1.57. Çelik
58. Çelik	58. Çelik	58. Çelik	1.58. Çelik
59. Çelik	59. Çelik	59. Çelik	1.59. Çelik
60. Çelik	60. Çelik	60. Çelik	1.60. Çelik
61. Çelik	61. Çelik	61. Çelik	1.61. Çelik
62. Çelik	62. Çelik	62. Çelik	1.62. Çelik
63. Çelik	63. Çelik	63. Çelik	1.63. Çelik
64. Çelik	64. Çelik	64. Çelik	1.64. Çelik
65. Çelik	65. Çelik	65. Çelik	1.65. Çelik
66. Çelik	66. Çelik	66. Çelik	1.66. Çelik
67. Çelik	67. Çelik	67. Çelik	1.67. Çelik
68. Çelik	68. Çelik	68. Çelik	1.68. Çelik
69. Çelik	69. Çelik	69. Çelik	1.69. Çelik
70. Çelik	70. Çelik	70. Çelik	1.70. Çelik
71. Çelik	71. Çelik	71. Çelik	1.71. Çelik
72. Çelik	72. Çelik	72. Çelik	1.72. Çelik
73. Çelik	73. Çelik	73. Çelik	1.73. Çelik
74. Çelik	74. Çelik	74. Çelik	1.74. Çelik
75. Çelik	75. Çelik	75. Çelik	1.75. Çelik
76. Çelik	76. Çelik	76. Çelik	1.76. Çelik
77. Çelik	77. Çelik	77. Çelik	1.77. Çelik
78. Çelik	78. Çelik	78. Çelik	1.78. Çelik
79. Çelik	79. Çelik	79. Çelik	1.79. Çelik
80. Çelik	80. Çelik	80. Çelik	1.80. Çelik
81. Çelik	81. Çelik	81. Çelik	1.81. Çelik
82. Çelik	82. Çelik	82. Çelik	1.82. Çelik
83. Çelik	83. Çelik	83. Çelik	1.83. Çelik
84. Çelik	84. Çelik	84. Çelik	1.84. Çelik
85. Çelik	85. Çelik	85. Çelik	1.85. Çelik
86. Çelik	86. Çelik	86. Çelik	1.86. Çelik
87. Çelik	87. Çelik	87. Çelik	1.87. Çelik
88. Çelik	88. Çelik	88. Çelik	1.88. Çelik
89. Çelik	89. Çelik	89. Çelik	1.89. Çelik
90. Çelik	90. Çelik	90. Çelik	1.90. Çelik
91. Çelik	91. Çelik	91. Çelik	1.91. Çelik
92. Çelik	92. Çelik	92. Çelik	1.92. Çelik
93. Çelik	93. Çelik	93. Çelik	1.93. Çelik
94. Çelik	94. Çelik	94. Çelik	1.94. Çelik
95. Çelik	95. Çelik	95. Çelik	1.95. Çelik
96. Çelik	96. Çelik	96. Çelik	1.96. Çelik
97. Çelik	97. Çelik	97. Çelik	1.97. Çelik
98. Çelik	98. Çelik	98. Çelik	1.98. Çelik
99. Çelik	99. Çelik	99. Çelik	1.99. Çelik
100. Çelik	100. Çelik	100. Çelik	1.100. Çelik

Yapı Projeleri					
49. Onay tarihi	51. Adı Soyadı	52. TC kimlik no.	53. Oda sicil no.	54. Adres	55. İmza
02.07.2007	SİNAN ÇETİNAŞ	10852180668	06.021815P	MENEVİŞ SOK. NO:83/10 A. AYRANCIANKARA	<i>spelt</i>
29.05.2007	İLKER SEZAN	28294757022	07.1476	İSTANBUL YOLU 26.KM. SARAY/ANKARA	<i>ka</i>
13.06.2007	HAKAN EKİCİ	35608228228	49	TUNA CAD. 11/11 KIZILAY/ANKARA	<i>HAC</i>
18.06.2007	OĞUZ SELİM ENDÜRLÜK	17165435912	804	G.M.K BULVARI 50/14 MALTEPE/ANKARA	<i>S.Öz</i>
04.06.2007	GALİP AVCI	29701779978	3783/800	TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. ANKARALILAR PASAII NUMARA 1 KAT 3	<i>AV</i>

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ T S E Belge Takip No : 0 0 0 0 0 1 0 5

1. Belgayı veren kurum T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Krımı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 07.02.2005		5. Belge no : 2005/01			
İl : ANKARA İlçe : KAZAN		3. Belgayı esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanımı değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Pafta no : 2666		7. Adı no : 2666			
Bucak : KAZAN BELEDİYESİ		9. İmar plan onay tarihi 12.09.1997		10. Parçeleşyon planı onay tarihi 28.08.1998		11. İmar durumu tarihi ve nosu 28.01.2003			
Mahalle : Fatih		13. ÇED raporu onay tarihi /20/		14. Zemin etüdü onay tarihi /20/		12. Parselin kullanma amacı ve alanı m ² SANAYİ-10351			
Muhatarik : Fatih		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 07/10/2003-40		18. Tadilat ruhsatı tarihi		15. Tapu tescil belgesi veren kurum KAZAN TAPU SİCİL			
		19. Ruhsat yenileri /20/		20. Yeniden ruhsat tarihi		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 13/10/2000-2310			
		21. Ruhsat takip no							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN					
22. Adı soyadı ünvanı GÖKÇEK KAUÇUK LTD. ŞTİ. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		27. Adı soyadı ünvanı GÖKÇEK KAUÇUK LTD.ŞTİ.		28. Hukukî durumu LTD. ŞTİ.		37. Adı soyadı ünvanı			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no 55/2378		30. Bağlı olduğu VD. OSTİM		31. Vergi dairesi sicil no 400 003 0792			
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarih no		34. Mültehatlılık no			
25. Adres		35. Adres 13. Sk.No:80STİM/ANKARA		36. İmza		43. Adres			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı			
		1		2770		1			
ZEMİN KAT		1		2770		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı			
ASMA KAT		1		340		1			
						53. Toplam bağımsız bölüm sayısı			
						1			
						54. Yapı inşaat alanı m ²			
						3110			
						55. Toplam yapı inşaat alanı m ²			
						3110			
						56. Yapının toplam kat sayısı			
						1			
						57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı			
						1			
						58. İlave kat sayısı			
						A			
						59. Yapının yüksekliği (m)			
						7,50			
						60. Yapının yüksekliği (m)			
						3			
						61. Yapının sınıfı			
						A			
						62. Yapının sınıfı			
						A			
						63. Yapının sınıfı			
						A			
						64. 1 m ² maliyeti			
						322,00YTL.			
						65. Yapının inşaat maliyeti			
						1.001.420YTL.			
						66. Yapının arsa değeri			
						(BinTL: 54.000,00YTL.			
						67. Arsa dahil yapının maliyeti			
						(BinTL: 1.056.420,00YTL.			
68. İSTİMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Üzaktan ısıtmak kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kilitma <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Antenna <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Günlük <input type="checkbox"/> Oto park <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde döktü		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>	
71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME					
<input type="checkbox"/> Termostat <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> Solenoid <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Kat yalıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Plak kırıç <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap							
69. YAKIT CİNSİ		76. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
<input type="checkbox"/> Kat yalıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		78. Tarih ve numarası		79. Parke olan daire sayısı		80. Bir dairenin yüzölçümü			
		77. Ünitenin adı		1 odalı		2 odalı			
				3 odalı		4 odalı			
				5 odalı		6 odalı			
				7+ odalı		TOPLAM			
				1					

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına kısmi kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dışındaki ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Melanik ve elektrik tesisatının inceleme ve devonimli yapılması kaydı ile aşağıda yazılı...X...adet daire...X...adet dükkan veya...SANAYİ...adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

220773 ADA 1 PARSEL

YAPI RUHSATI				Barınd / Karesel			
Building Licence				103717583			
1. Ruhsat Veren Kurum: KAHRAMANÖZAN BELEDİYESİ				9. Ruhsatın veriliş amacı			
2. Ruhsat verilen yapının adresi				10. Ruhsatın onay tarihi			
İ. ANKARA İl: KAHRAMANÖZAN İlçe:				11. Ruhsat no			
Köy:				12. İlk ruhsat tarihi			
Mahalle/Mevki: FATH MAH. Mahalle tarifi no: 4				13. İkinci ruhsat no			
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Göme adı: 3114				14. İnşaat planı onay tarihi			
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı tarifi kodu: 223				15. İnşaat ruhsat bel. tarihi			
Site adı:				16. İnşaat ruhsat bel. no			
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Başlangıç bölüm no: 8. Yapı Kimlik No:				17. Zemin etüdü onay tarihi			
12904455A 20073 1 56382018				18. Parçeleme planı onay tarihi			
9. Yeri yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Gökçendime <input type="checkbox"/> 12. Kilitlenme değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesheçlik <input type="checkbox"/> 14. Mekansal testler <input type="checkbox"/> 15. Elektrik testleri <input type="checkbox"/> 16. İmza değişikliği <input type="checkbox"/> 17. Tesisat <input type="checkbox"/> 18. Bahaç duvarı <input type="checkbox"/> 19. Parçelenin kullanım amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI				19. Parselin kullanım amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI			
20. Parselin alanı(m ²): 21. Toplu tesviye belgesi vatan kutum: 22. Toplu tesviye belgesi tarihi: 23. Toplu tesviye belgesi no:				24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Planların inşaatla başlama tarihi: 26. Planların inşaatla bitme tarihi: 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
20.02.2021 8366				25.08.2021 700 700 700			
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin			
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		43. Adı soyadı, unvanı			
ALVES ENR. KABLO ÖRT. SAN. D.Ş. TİC. A.Ş.		DİNİZ KARAMERCAN, ALVES ENR. KABLO ÖRT. SAN. D.Ş. TİC. A.Ş., 34028R07048		HÖSNA ESRA İLHAN, MİNAR			
34. Oda sicil no		35. Oda sicil no		44. TC kimlik no			
400882		400882		1342550844			
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		38. Vergi kimlik no			
KAHRAMANÖZAN VERGİ DAİRESİ		KAHRAMANÖZAN VERGİ DAİRESİ		960049159			
30. Vergi kimlik no		37. Ziraat sicil no		39. Süreç no			
860948159				40. Yapı müdahalesi yetki belgesi no: 0006221613500248			
31. Adres		41. Site esas adresi		42. İmza			
FATH MAH. KARAYAT CAI. NO: 6 KAHRAMANÖZAN / ANKARA		FATH MAH. KARAYAT CAI. NO: 6 KAHRAMANÖZAN / ANKARA		49. Adres			
32. İmza		33. İmza		45. Şantiye sicil no			
				47. Başlangıç tarihi			
				48. Başlangıç no			
				49. Adres			
				KAVAYICI SÜBAYEVLERİ MAH. GEZİYOLU SK. NO: 19 İÇ KAPİ NO: 25 KEÇİÖREN / ANKARA			
				50. İmza			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
51. Kullanma amacına göre yapılan başlangıç bölümleri ile ortak alanlar		52. Başlangıç bölüm sayısı		53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)		54. Toplam yapı alanı (m ²)	
1261 - Sanayi		1		4746,51			
3065 - Ortak Alan (Sığınak)				269,38			
55. Başlangıç yapı sayısı		56. Yapıda başlangıç bölüm sayısı		57. Yapıda korut bölümleri sayısı		58. Yapının taban alanı(m ²)	
1		1		1		1688,35	
59. Yapının yer kotu altı kat sayısı		60. Yapının yer kotu üstü kat sayısı		61. Yapının toplam kat sayısı		62. Zemin kat yüksekliği(m)	
2		1		3		16	
63. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)		64. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)		65. Yapının toplam yüksekliği(m)		66. Zemin kat yüksekliği(m)	
0,0		8,2		8,2		16	
67. Yapının sınıfı		68. Yapının grubu		69. Grup no		70. 1. no'lu yapıya (TL)	
B		C		2		1030	
71. Yapının maliyeti (TL)		72. Yapının maliyeti (TL)		73. Yapının arsa değeri (TL)		74. Arsa değerinin yapının maliyeti (TL)	
5165346,1		5165346,1		8000		8000	
75. Arsa değerinin yapının maliyeti (TL)		76. Arsa değerinin yapının maliyeti (TL)		77. Arsa değerinin yapının maliyeti (TL)		78. Arsa değerinin yapının maliyeti (TL)	
5165346,1		5165346,1		5165346,1		5165346,1	
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri			
81. İsteme Sistemi				87. Testler			
1. Merkezi istemli kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Sino içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Sirkülasyon <input type="checkbox"/> 7. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				1. Arıza <input type="checkbox"/> 2. Binek kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paraseter <input type="checkbox"/> 11. Yangın testleri <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>			
82. Isınma Anzeli Kullanılan Yakıt Cinsi				88. Ortak Kullanım Alanları			
1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıstık <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimliklik <input type="checkbox"/> 7. Orak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>			
83. Sıcak Su Terzini Sistemi				89. Yapının Tıbbi Sistemi			
1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Fıstık <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Mültenlik <input type="checkbox"/> 8. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				1. İlaçlama <input type="checkbox"/> 2. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 3. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 4. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 5. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 6. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 7. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 8. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 9. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 10. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 11. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/> 12. Yıkama (Kıyık) <input type="checkbox"/>			
84. Sıcak Su Yalıtım Sistemi				90. Dışarı Dökülen Madde Cinsi			
1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kaba Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				1. Bilek <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>			
85. İçme Suyu				91. Döşeme			
1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fesheçlik <input type="checkbox"/>				1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marşar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Asfalt <input type="checkbox"/> 5. Harç yapılmamış <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>			
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri			
92. Onay tarihi		94. Adı soyadı		95. TC kimlik no		96. Oda sicil no	
26.10.2020		HANAN KEMERİÇER		12931545982		5804	
93. Onay tarihi		94. Adı soyadı		95. TC kimlik no		96. Oda sicil no	
26.08.2021		YURAK AKTEPE		16090022522		60462	
97. Onay tarihi		98. Adı soyadı		99. TC kimlik no		100. Oda sicil no	
22.02.2021		M. HAMMED SATILMIŞ EMİKHEDER		14194841568		72163	
99. Onay tarihi		100. Adı soyadı		101. TC kimlik no		102. Oda sicil no	
12.02.2021		HAKO KLİMLİOĞLU		35481204826		73882	
103. Onay tarihi		104. Adı soyadı		105. TC kimlik no		106. Oda sicil no	
26.02.2021		SONGÜL GENÇ		6242658764		19281	
98. Adres				99. Adres			
YILDIRM MAH. NURETTİN CANAKURTARAN CAD. NO: 258 AKYURT / ANKARA				YILDIRM MAH. NURETTİN CANAKURTARAN CAD. NO: 258 AKYURT / ANKARA			
107. Adres				108. Adres			
YILDIRM MAH. DOLUNAY CAD. BURAK APT BLOK NO: 2 İÇ KAPİ NO: 11 KEÇİÖREN / ANKARA				YILDIRM MAH. DOLUNAY CAD. BURAK APT BLOK NO: 2 İÇ KAPİ NO: 11 KEÇİÖREN / ANKARA			
109. Adres				110. Adres			
SÖĞÜLKAYA MAH. AÇI FAYAM BİK. BENTÖRK APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPİ NO: 11 KEÇİÖREN / ANKARA				SÖĞÜLKAYA MAH. AÇI FAYAM BİK. BENTÖRK APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPİ NO: 11 KEÇİÖREN / ANKARA			
111. Adres				112. Adres			
ATATÜRK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 3 İÇ KAPİ NO: 18 KAHRAMANÖZAN / ANKARA				ATATÜRK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 3 İÇ KAPİ NO: 18 KAHRAMANÖZAN / ANKARA			

SANAYİ TESİSİ İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	4				
Bitmişlik Oranı (%)	90				
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5	
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)	100
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	100
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	100
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inşileri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	50
Çatı kaplaması işleri (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	100
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	100
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	100
Cephe kaplaması işleri (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	100
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	25
GENEL TOPLAM					

* İmalatı tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.

** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklayınız.



ANKARA / KAHRAMANKAZAN / FATİH MAHALLESİ / KARATAY (Caddesi) / 6 - İyzeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı - Ofis ve İyzeri - Tip - Özel - Durum - İskan

Numarasız Bölge							Bağımsız Bölüm Bölgesi							
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Memarlık Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ. Kat	Kimlik No	İç Kap	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tape No
211392231	228770	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	6	3192116048	-	Ofis ve İyzeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3192116048

ANKARA / KAHRAMANKAZAN / FATİH MAHALLESİ / 3114 (Caddesi) / 5 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı - Sanayi - Tip - Özel - Durum - İnşaat

Numarasız Bölge							Bağımsız Bölüm Bölgesi							
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Memarlık Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ. Kat	Kimlik No	İç Kap	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tape No
62392618	228773	1	M2DMB16	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	5288534487	-	Sanayi	Özel	İnşaat	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5288534487

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the Implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval
Z. Coşkun

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

Cıcert/2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.


Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Btiytkdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulden.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dairesi: Yata 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Barışköy Mah. Andromacı Cad. No:15 Şişli 34507 İSTANBUL, Tel: (212) 3302000, Faks: (212) 3342000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-146-4503-1e19-00-04404900
<http://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: **Dev. Bak. ULUSALOĞLU BAŞUZMAN**
ecel@spk.gov.tr

1/2

8.8. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407853

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hüseyin Barış ALIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



- [adenderleme](#)
- [@adenderleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adenderleme](#)
- www.adenderleme.com

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

**ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN.
VE DIŞ TİC. A.Ş.**

KAHRAMANKAZAN / ANKARA

2022-ÖZEL-070

Rapor Tarihi: 22.02.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022



aden[®]

Bu belge *****
kimlik numaralı
Süleyman Bugra
GÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**Süleyman
Bugra GÖZ**

aden[®]

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**Mesut
KAYA**

aden[®]

Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**Erhan
SARAC**

e-imza Tarih: 19/10/2023
14:20

e-imza Tarih: 19/10/2023
14:22

e-imza Tarih: 19/10/2023
14:18

İÇİNDEKİLER

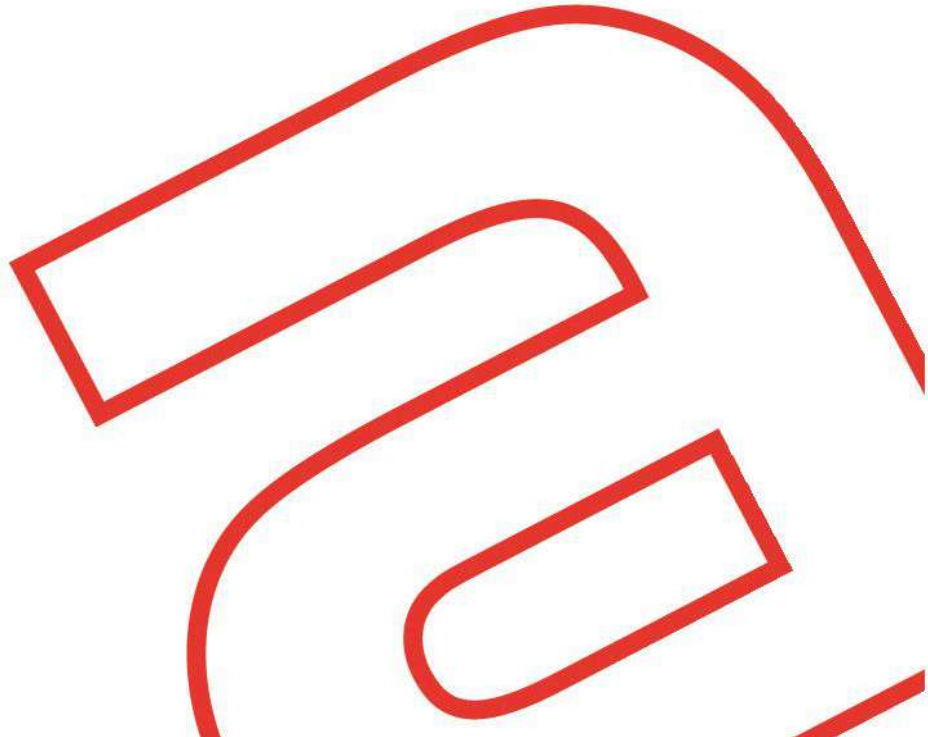
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 13 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 16 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 16 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 16 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 16 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 16 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 17 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 20 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 22 -
7. SONUÇ	- 24 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 24 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 24 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 24 -
8. RAPOR EKLERİ	- 26 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 26 -
8.2. GENEL FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 43 -
8.4. 10771 SAYILI TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ	- 54 -
8.5. KALİTE SERTİFİKALARI	- 55 -
8.6. BDDK YETKİLENDİRME	- 60 -
8.7. SPK LİSTEYE ALINMA	- 61 -
8.8. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 62 -
8.9. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 63 -
8.10. LİSANS BELGELERİ	- 64 -
8.11. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 67 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih - No	: 23.01.2023 - 2023/A034
Rapor Tarihi	: 22.02.2023
Değer Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-070
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş. firmasının aktifinde yer alan varlıkların halka arz planlamaları ve bağımsız denetim çalışmaları kapsamında 31.12.2022 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Fatih Mahallesi 220770 ada 1 no'lu parsel üzerlerinde konumlu " Kablo Üretim Tesisi "nde yer alan makine ve ekipmanların 31.12.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu tesise ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 89.266.000-TL : Seksendokuzmilyonikiyüztüzyüzdoksan-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 105.333.880-TL : Yüzbeşmilyonüçyüzotuzüçbinsekizyüzseksen-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 4.477.900-EUR : Dörtmilyondörtüzyetmişyedibindokuzyüz-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 5.283.893-EUR : Beşmilyonikiyüzseksenüçbinsekizyüzdoksanüç-Euro
Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Ekipmanları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 13.550.000-TL : Onüçmilyonbeşyüzellibin-Türk Lirası
Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Ekipmanları Pazar Değeri (EUR) KDV Hariç	: 679.700-EUR : Altıyüzyetmişdokuzbinedyüz-Euro
Müşteri Unvanı	: Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Fatih Mah. Karatay Cad. No: 6 Kahramankazan/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 : Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL (Olay başı) – 5.000.000 TL (Toplam)
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra Göz 915533 (Lisans Dijital Rozeti) : Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) : Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

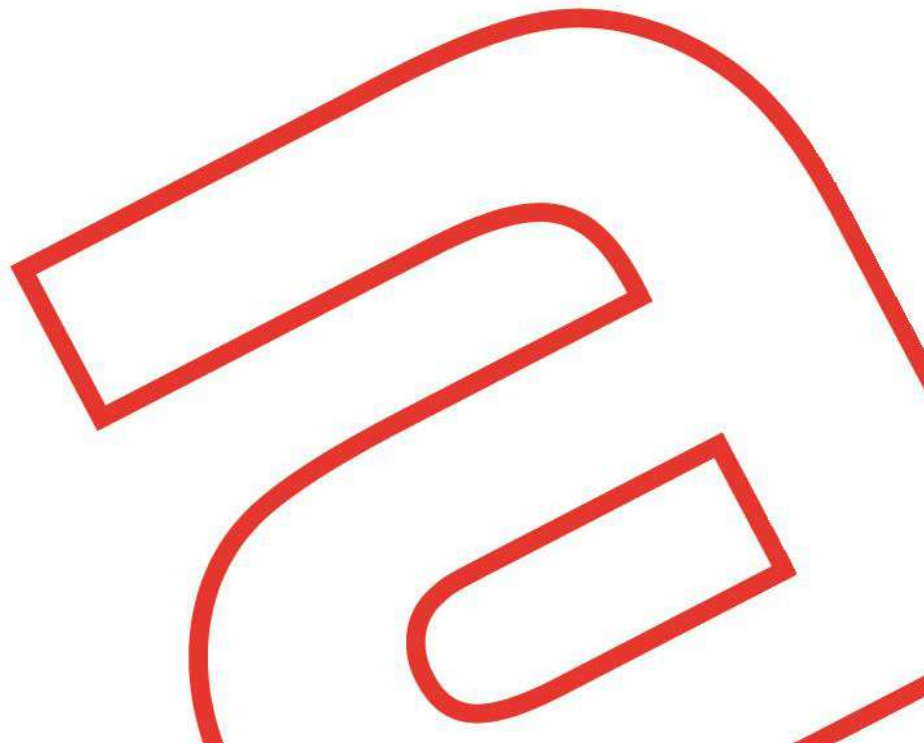
"Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış" varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerçeğiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

¹ 30.12.2022 tarihli ve saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre EUR alış kuru 19,9349 TL ve USD alış kuru 18,6983 TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

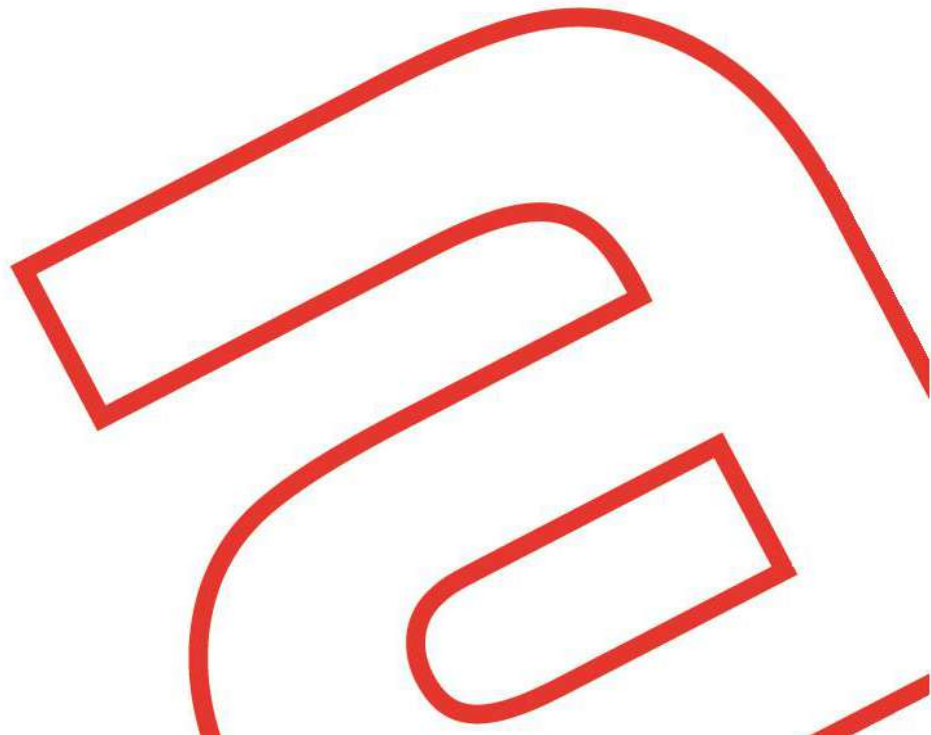


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.<
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

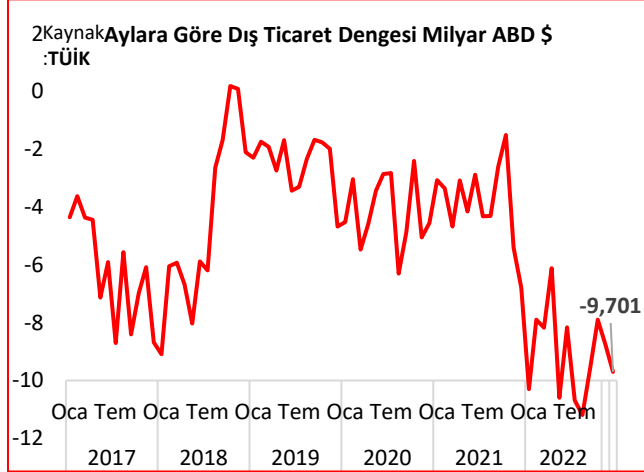
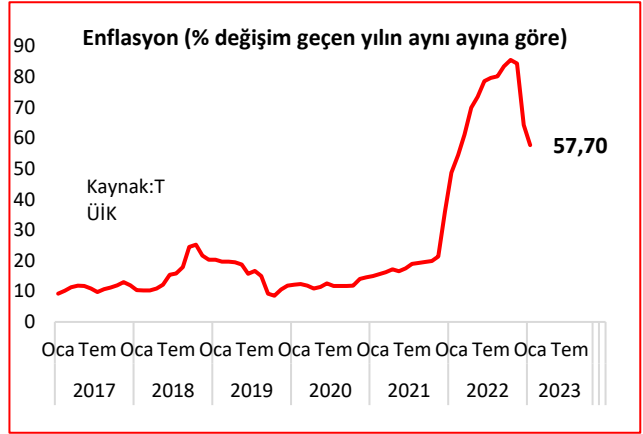
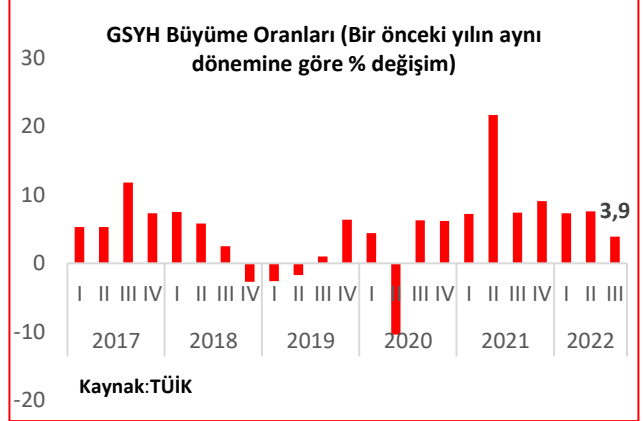


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 1,1, sanayi sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında küçülmüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,3 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,8 ve yüzde 8,5 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 19,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 14,3 oranında artmıştır.

Ocak ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 57,7 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 6,65 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Ocak ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,75 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,55 ile Konut grubu, yüzde 7,95 ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 5,12 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 70,49 olarak gerçekleşmiştir.



Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 artarak 6 milyar 832 milyon dolardan, 9 milyar 701 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Aralık ayında %76,5 iken, 2022 Aralık ayında %70,3'e gerilemiştir. Ocak-Aralık döneminde dış ticaret açığı %137,0 artarak 46 milyar 211 milyon dolardan, 109 milyar 539 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Aralık döneminde %83,0 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,9'a gerilemiştir.

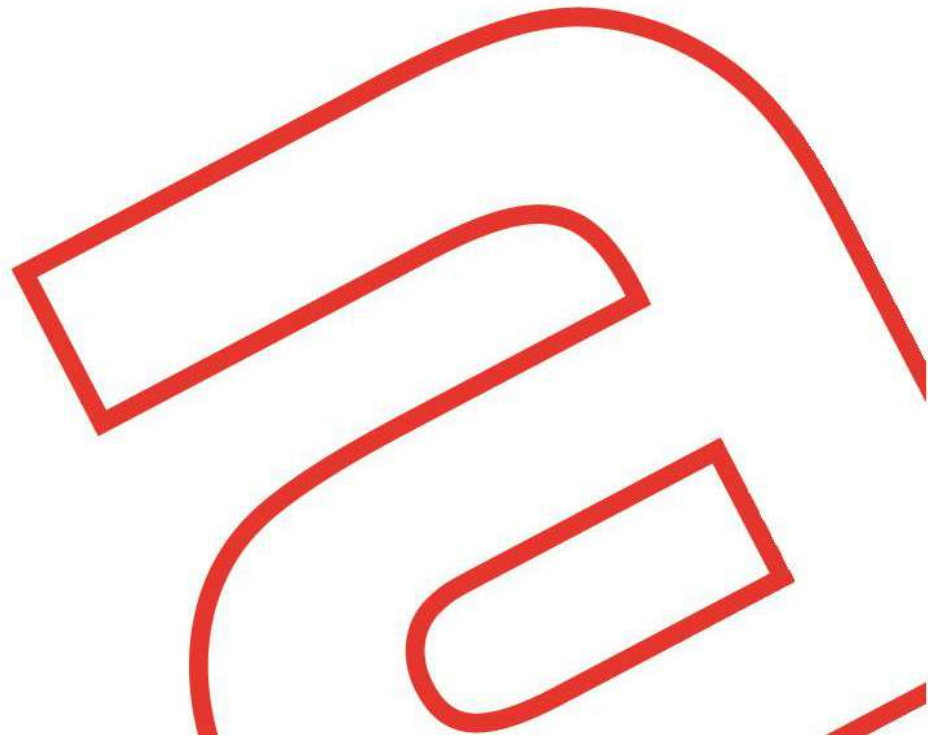
Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Aralık ayında imalat sanayinin payı %93,8, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur. Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 807 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 381 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 313 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 149 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 66 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,3'ünü oluşturmuştur.

Ocak-Aralık döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 58 milyar 853 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 41 milyar 354 milyon dolar ile Çin, 24 milyar 33 milyon dolar ile Almanya, 15 milyar 335 milyon dolar ile İsviçre, 15 milyar 229 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,6'sını oluşturmuştur.

² TÜİK, TCMB

4 BÖLÜM

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



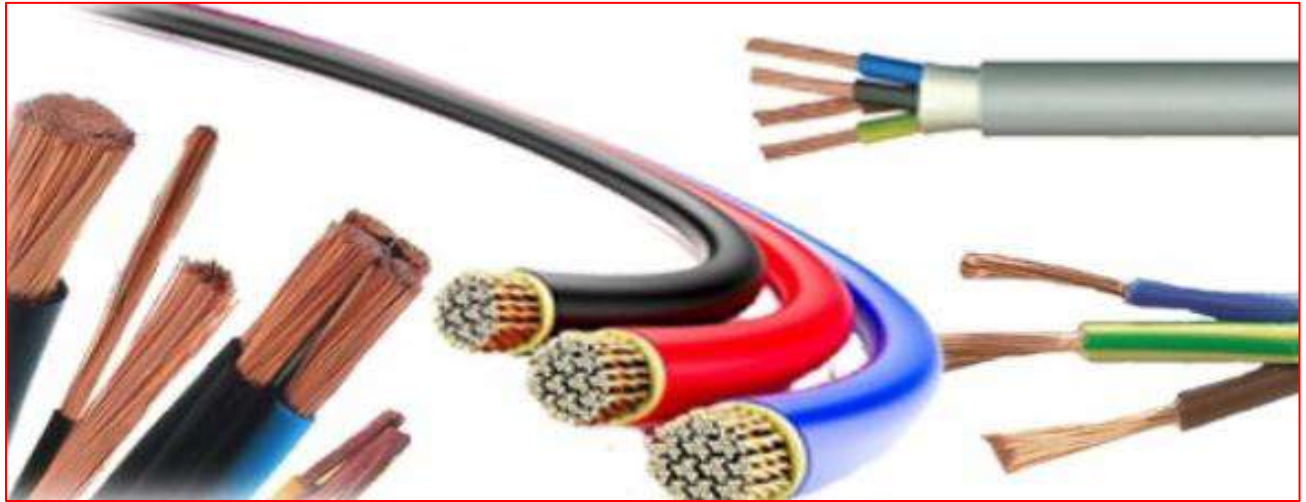
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Türkiye'nin en yeni kablo markalarından biri olan Alves Kablo, 2014 yılında Ankara'da kurulmuştur. Üretim tesislerinde 8 mm Elektrolitik Bakır Tel üretiminden başlayarak 3 kV'a kadar olan tüm enerji kablolarını üretmektedir. Ayrıca Özbekistan'da bulunan üretim tesislerinde ise 500 kV'a kadar olan orta ve yüksek gerilim kablolarını üretmektedir. 2018 yılı verilerine göre; Türkiye'nin en hızlı büyüyen 100 firması arasında 6. sırada yer almıştır.

Kablo Üretim Süreci

- İletken
- İzolasyon
- Montaj
- İç kaplama
- Zırlama
- Dış keçe
- Kalite kontrol
- Sevkiyat
- Sürdürülebilirlik

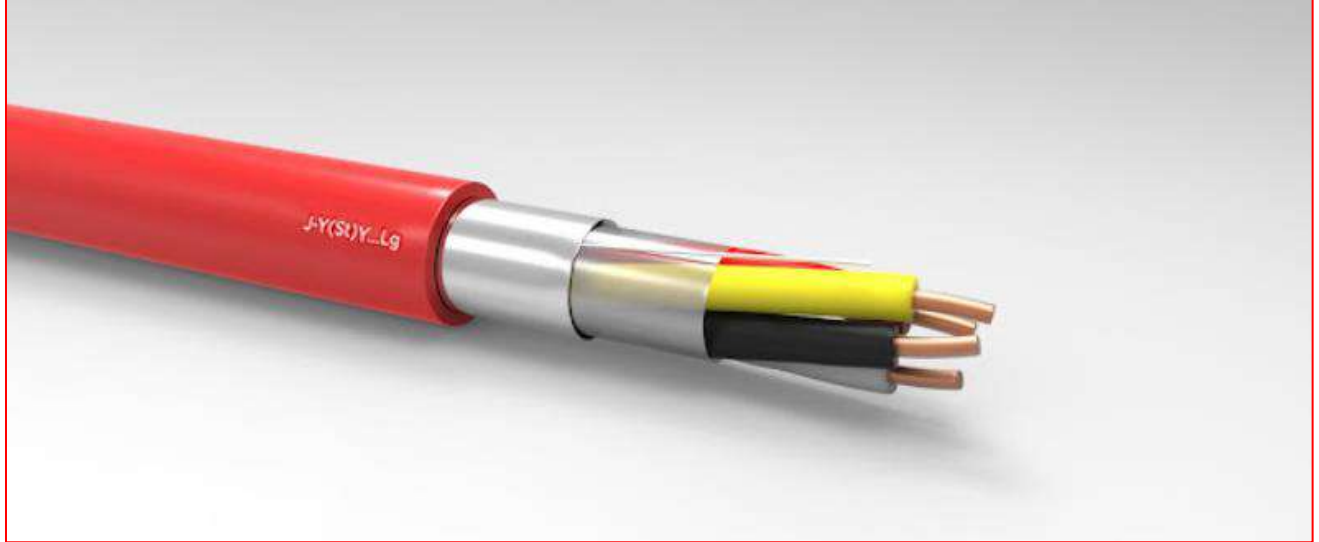
Bir elektrik kablosunun temel bileşenleri iletken ve izolasyondur. İletken akımın kablosunu iletir ve yalıtım iletkendeki elektriği korumaktadır. Kabloların ayrıca, onları korumak ve çalışma ömrünü uzatmak için başka ilave kaplamalar da olabilir. Bir elektrik kablosunda iletken için en sık kullanılan malzeme bakırdır. Belirli durumlarda alüminyum da kullanılmaktadır. Bir iletkenin ilk imalat işlemi tel çekme işlemidir. Bu, iletkenliğini arttırmak ve cilt etkisini azaltmak için bakır tel çapını yavaş yavaş son çapına indirgemekten oluşmaktadır.



Bakır, dökümhaneden imalatçı fabrikalarına ulaşmaktadır. Çapı 8 mm olan bu bakır teknik olarak "tel çubuk" olarak bilinmektedir. Tel çekmenin ilk aşaması basitçe "çizim" olarak adlandırılmaktadır. Bu işlem sırasında filmaşın çapı 2 mm'ye düşürülmektedir. Bu 2 mm tel daha sonra tel çapını her iletken türü için gereken boyuta indirgemek için çekilmektedir. Tel çekme işleminin son aşamasında, tüm teller tavlama denilen bir ısıl işlem uygulanmaktadır. Bu aşamanın amacı, çekme kademelerinde olduğu gibi bakırın süneklik ve iletkenliğini arttırmaktır, çapı 8 mm'den belirtilen tel çapına indirgerken iletkenliğini bir kısmını kaybedebilmektedir. Tel çekildikten sonra, bakır teller iletkenler oluşturmak üzere gruplandırılmaktadır. Kablo döşeme işlemi sırasında farklı kesitlere sahip iletkenler yapılmaktadır.

Elektrik Kablo Yalıtımı

Yüksek ısı direncine sahip bir yalıtım malzemesi, iletkenin aynı kesitten daha fazla güç iletmesine, daha düşük bir ısı direncine sahip bir izolasyona izin vermektedir. Kablonun tüm uzunluğu, izolasyon katının herhangi bir arıza göstermemesi için bir voltaj testine tabi tutulmaktadır. Faz kabloları, montaj makineleri üzerinde çok çekmeli kablo yapmak için farklı yalıtılmış iletkenlerin gruplandırılmasıdır. Bu işlem sırasında imal edilen kablo tüm uzunluğu boyunca bir gerilim testine tabii tutulmaktadır.



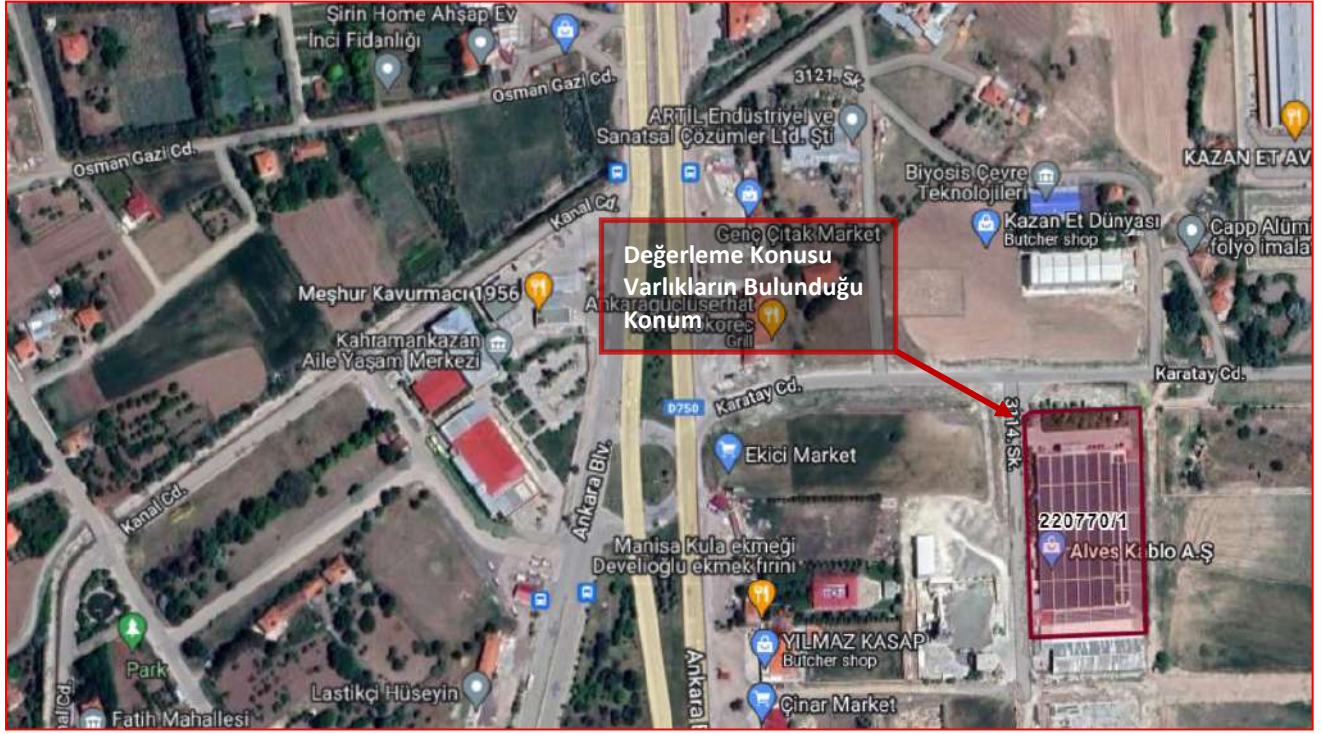
Bununla birlikte, bazı durumlarda, kablo koruma veya operasyonunu iyileştirmek için ek elemanlar gerektirebilir. Elektrik kaplamaları, kabloda dolaşan sinyalleri olası dış etkileşimden izole etmektedir. Ayrıca bitişik sinyal devrelerine müdahale etmesini önlemek için güç kablolarını da korumaktadır. "Zırh" olarak da adlandırılan mekanik örtüler, kabloyu darbelerden, kemirgenlerden ve diğer potansiyel hasar nedenlerinden kaynaklanabilecek harici hasarlardan korumaktadır. Kabloların genellikle korunması için dış bir polimer kaplaması vardır. Buna "dış kılıf" denmektedir. Bu kılıf iletkenleri ve yalıtımını nem gibi elektriksel özelliklerini değiştirebilecek dış öğelerden korur. Ayrıca, onları mekanik agresyona karşı korumaktadır.

Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş., Ankara Sanayi Odası'ndan alınan 16.01.2023 tarihli, 2023/12 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; Tesisat ve Yeraltı Kabloları, Bakır Tel, Alüminyum Tel ve PVC Granül üretim alanlarında 5 mühendis, 8 teknisyen, 36 usta, 25 işçi ve 22 idari personel olmak üzere toplam 96 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 8 saatten, 300 gün çalışarak; yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Madde Kodu	Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
27.32.14.00.00	6 mm ² ve Altı Bakır İletkenli Kablo (21.216.00 metre/yıl)	8.314.550	kilogram
27.32.14.00.00	10 mm ² ve Üstü Bakır İletkenli Kablo (1.836.000 metre/yıl)	11.004.802	kilogram
27.32.14.00.00	10 mm ² ve Üstü Alüminyum İletkenli Kablo (612.000 metre/yıl)	2.550.131	kilogram
24.44.23.50.00	Bakır Tel	10.487.232	kilogram
24.42.23.30.00	Alüminyum Tel	6.279.120	kilogram
20.16.30.25.00	PVC Granül	2.142.000	kilogram

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu “Kablo Üretim Tesisi” Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Fatih Mahallesi 220770 ada 1 no’lu parsel üzerinde yer almaktadır.




4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine ve ekipmanların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve örneklem faturalar temin edilmiştir. Söz konusu mizan kaydı ve faturalar üzerinden yapılan incelemelerde varlıkların mülkiyetinin “Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş.” firmasına ait olduğu tespit edilmiştir.


Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

Değerleme konusu firma 15.02.2023 tarihinden itibaren faaliyetlerine “Alves Kablo San. ve Tic. A.Ş.” firma unvanı ile devam etmektedir. Unvan değişikliğine ilişkin 10771 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi rapor ekinde yer almaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden “Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş.” unvanı ve “0068094815900011” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu olan varlıklar aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.



TARES Taşınır Rehin Sicili



Hakkımızda
Mevzuat
Sicil İşlemleri
Diğer Birimler
İletişim
Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür:

MERSİS No:

*Mersis Sorgula ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapılabilir. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Rehin Durumu : VAR

Tescil Detayları						
Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = FC3824.190502-3	Müstakbel	Getiri Var Rehin Kapsamında	30/01/2020 12:26	KAHRAMANKAZAN	202000526011583
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = FC3824.190502-2	Müstakbel	Getiri Var Rehin Kapsamında	30/01/2020 12:26	KAHRAMANKAZAN	202000526011583
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = FC3824.190502-1	Müstakbel	Getiri Var Rehin Kapsamında	30/01/2020 12:26	KAHRAMANKAZAN	202000526011083

1 / 1

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

Mersis sistemi üzerinden “Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş.” unvanı ile yapılan sorgulamaya göre firma üzerinde herhangi bir iflas veya konkordato kararının bulunmadığı görülmüştür.

Firma Bilgileri		
Unvan ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Kuruluş Tarihi 01-11-2016	Firma Durumu Aktif
Mersis No 0068094815900011	Vergi Dairesi / No KAHRAMANKAZAN VERGİ DAİRESİ / 0680948159	Ticaret Sicil No / Dosya No 400862
Firma Türü PAY SAHİBİ SAYISI BIRDEN FAZLA ANONİM ŞİRKET	Ticaret Sicili Müdürlüğü ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Şehir ANKARA
Toplam Sermaye 90000000,00 TL	Firma Adres Bilgisi FATİH MAHALLESİ KARATAY CAD. NO: 6 KAHRAMANKAZAN/ANKARA	Elektronik Tebligat Adresi 25909-13904-81560

[İç Yönerge TTSG İlan Metni](#)

Yönetim Kurulu Bilgilerini Göster

Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer Bilgilerini Göster

Konkordato/İflas Bilgilerini Kapat

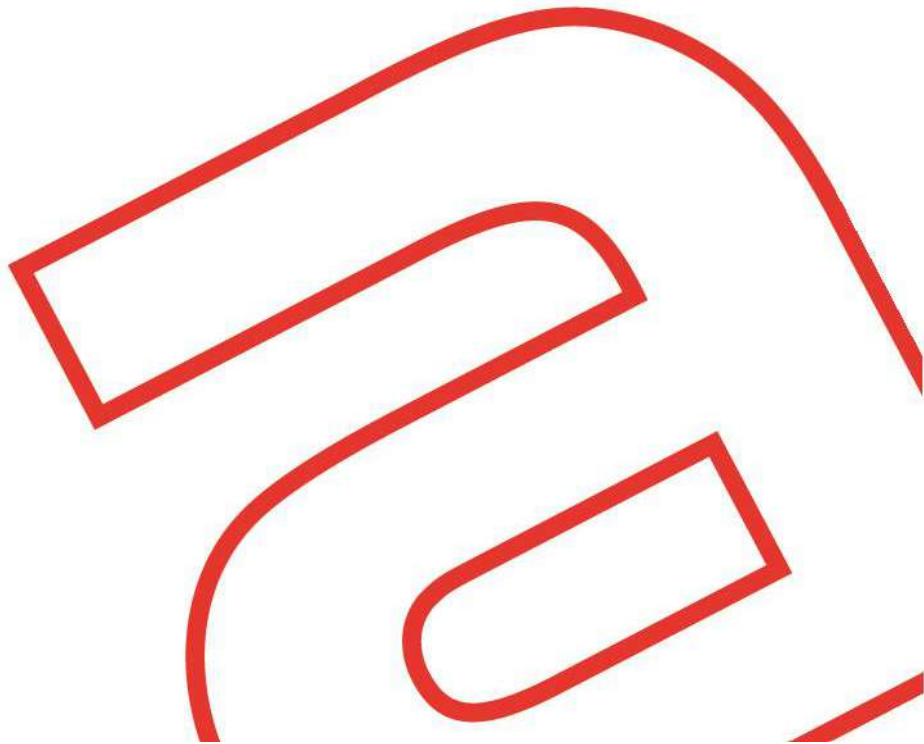
Firmaya ait konkordato/ıflas bilgisi bulunmamaktadır.

“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

Değerleme çalışması, değerleme 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 değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

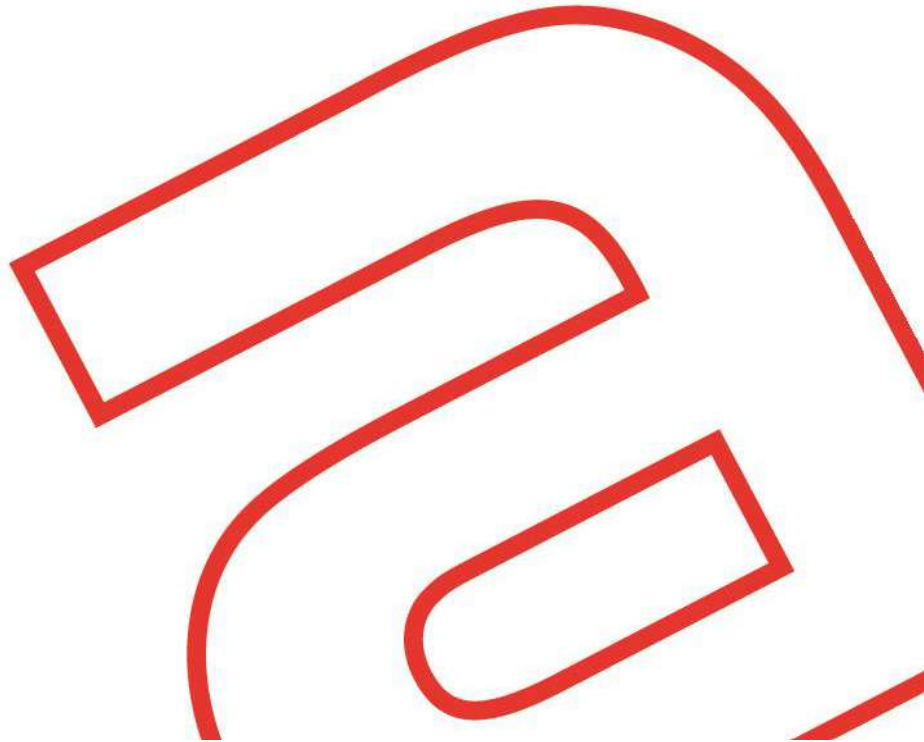
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

6.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri veya işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV ve İskonto Hariç)
Rijit Büküm Makinesi ve Ekipmanları Mekanik Aksamı	61 Tel Büküm	FACS	2023 (Sıfır)	780.000 EUR
150-120 Ekstrüder İzole Hattı ve Otomasyon Panosu	4,6 mm ² den 700 mm ² ye Kadar Kablo Kaplama Kapasitesi	FACS	2023 (Sıfır)	600.000 EUR
Drum Büküm Makinesi Ekipmanları ve Otomasyon Sistemi	Ø: 2500	FACS	2023 (Sıfır)	680.000 EUR
100-100'lük Ekstrüder Tandem İzole Hattı		FACS	2023 (Sıfır)	490.000 EUR
90-45'lik Ekstrüder Hattı		FACS	2023 (Sıfır)	450.000 EUR
90-60'lık Ekstrüder Hattı		FACS	2023 (Sıfır)	475.000 EUR
Etüv	300 °C	BINDER - ED 115	2023 (Sıfır)	43.000 TL
Dizel Forklift	3 Ton	CHERY - FD30	2018	258.000 TL
Dizel Forklift	3,5 Ton	CHERY - FD35	2014	250.000 TL
Dizel Forklift	3,5 Ton	CHERY - FD35	2015	258.000 TL
Dizel Forklift	5 Ton	CHERY - FD50	2017	355.000 TL
Dizel Forklift	7 Ton	CHERY - FD70	2019	847.000 TL
Demir Testeresi		KESMAK	-	83.000 TL
Üniversal Torna Tezgahı	2 metre	BORA - BTT 6250BX2000	2019	240.000 TL

Planya Tezgahı		B6050B	1976	45.000 TL
Üniversal Freze Tezgahı		BORA	0	180.000 TL
Vidalı Kompresör	75 kW	LUPAMAT - LKV 75/10 MI	2020	160.000 TL

Emsal Değerlendirmesi

Değerleme konusu varlıkların çoğunun (Ana Üretim Hatları) üretime özgü ve spesifik bir ürün grubuna hitap etmesi nedeniyle ülkemiz ve dünya piyasalarında değerlendirme konusu varlıklarla aynı veya benzer özelliklere sahip ikinci el emsallere ulaşılmamıştır. Sıfır makine üreticileri ile yapılan görüşmelerde kablo üretiminde kullanılan makinelerin kullanılan malzeme kalitesi, makinenin üretildiği ülke, otomasyon sisteminde kullanılan ekipmanlar ve ekstra eklentilere göre farklılıklar gösterebileceği bilgisi alınmıştır. Türkiye’de imal edilen makinelerin yurtdışında imal edilen makinelere oranla daha düşük fiyatlarda satıldığı kanaatine varılmıştır. Konu makinelerin çoğunluğunun **FACS** marka olduğu görülmüştür. **FACS** ile yapılan görüşme sonucunda makinelerin model yılları, teknik özellikleri ve güncel sıfır fiyatları hakkında bilgi ve görüş alınmıştır. Yapılan görüşmede;

- Rijit Büküm Makinesi ve Ekipmanları Mekanik Aksamının 2020 model olduğu ve sıfır fiyatının yaklaşık **780.000 EUR + KDV**,
- 150-120 Ekstrüder İzole Hattı 2020 model olduğu ve sıfır fiyatının yaklaşık **600.000 EUR + KDV**,
- Drum Büküm Makinesi ve Ekipmanları 2020 model olduğu ve sıfır fiyatının yaklaşık **680.000 EUR + KDV**,
- 100-100'lük Ekstrüder Tandem İzole Hattı 2020 model olduğu ve sıfır fiyatının yaklaşık **490.000 EUR + KDV**,
- 90-45'lik Ekstrüder Hattı 2020 model olduğu ve sıfır fiyatının yaklaşık **450.000 EUR + KDV**,
- 90-60'lık Ekstrüder Hattı 2020 model olduğu ve sıfır fiyatının yaklaşık **475.000 EUR + KDV**,

olabileceği görüşleri alınmıştır.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabilmesi süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

“Maliyet Yaklaşımı” kapsamında kullanılan amortisman oranları ve toplam ekonomik ömür aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 10	0,25	0,085	0,05	10
Makine 15	0,2	0,05	0,1	15
Makine 20	0,15	0,04	0,1	20
Makine 25	0,15	0,032	0,1	25
Makine 30	0,15	0,023	0,2	30
Demirbaş 10	0,15	0,09	0,05	10
GES	0,045	0,045	0,1	20

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

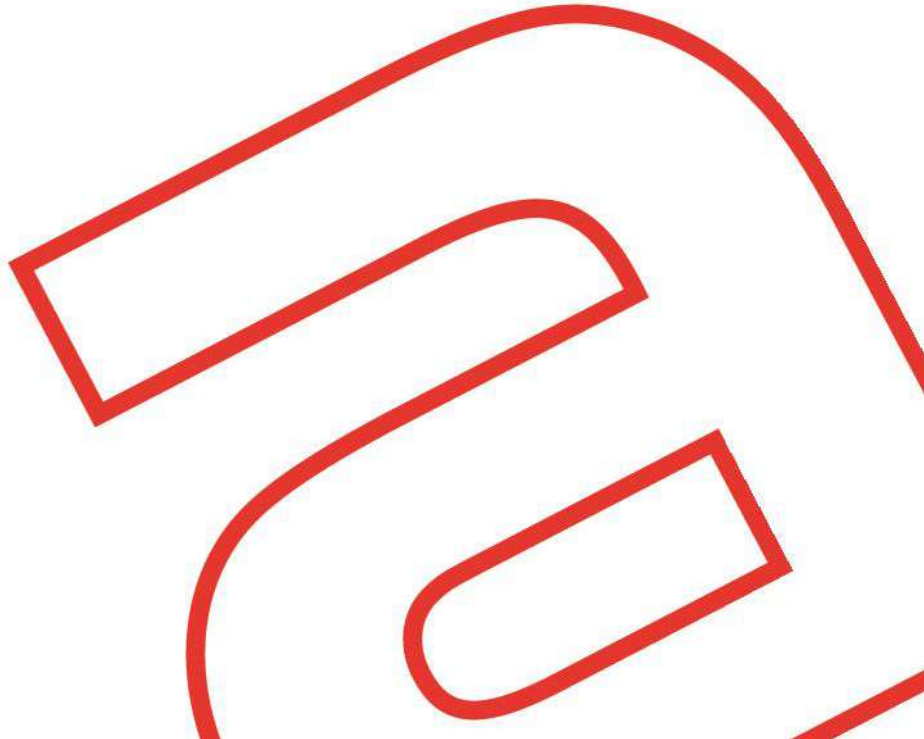
Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılması. + Tesis, lojistik ve stratejik açıdan gelişmeye ve büyümeye elverişli, rekabetçi bir konuma sahip olması. 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerleme konusu makinelerin belli bir üretim grubuna hitap etmesinden dolayı ikinci el pazarının kısıtlı olması. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi,

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri veya işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış Tic. A.Ş. / Makine ve Ekipman Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	22.02.2023		
Değer Tarihi:	31.12.2022		
Kur Bilgisi (Alış):	30.12.2022 tarihli ve saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre EUR alış kuru 19,9349 TL ve USD alış kuru 18,6983 TL olarak kabul edilmiştir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri		89.266.000	4.477.900
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		89.266.000	4.477.900
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		105.333.880	5.283.893
Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Ekipmanları Pazar Değeri (KDV Hariç)		13.550.000	679.700

*Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

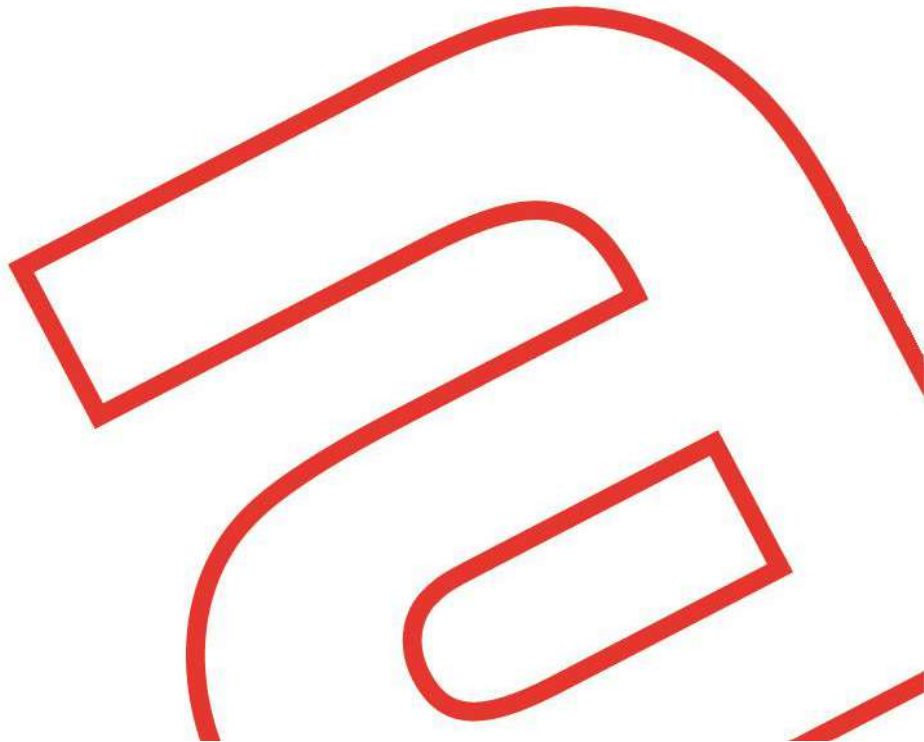
S. Buğra GÖZ
Makine Mühendisi
Lisans No: 915533

Mesut KAYA
Makine Mühendisi
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste EK olarak ayrıca bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Genel Fotoğraflar

Rijit Büküm Hattı



150-120 Ekstrüder İzole Hattı



Drum Büküm Makinesi Ekipmanları





100-100'lük Ekstrüder Tandem İzole Hattı





Solar Kablo Üretim Hattı





90-45'lik Ekstrüder Hattı





90-60'lık Ekstrüder Hattı





Tek Kafa Kangallama Makinesi





Manuel Kangallama Makinesi



Otomatik Kangallama Makinesi





Makara Aktarma Makinesi





İletken Büküm Makinesi



Bakır Tel Çekme Makinesi





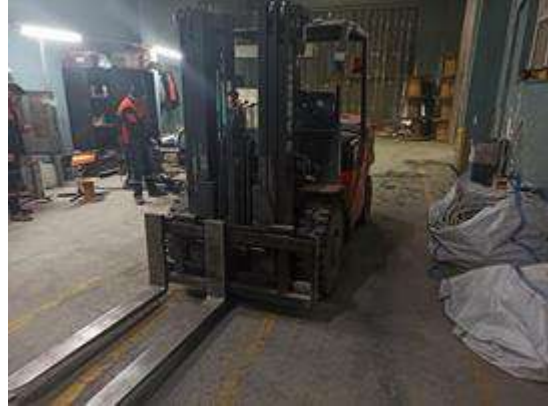
Atölye Ekipmanları





Yardımcı Ekipmanlar








3

Laboratuvar ve Test Cihazları





8.3. Kapasite Raporu

		TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU			
ANKARA SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 17.01.2025		Rapor Tarihi :16.01.2023	
				Rapor No :2023 / 12	
Firma Ünvanı		:ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Sanayi Sicil No :	
Tescilli Markaları		:		Oda Sicil No :14271	
Vergi Dairesi/No		:Kahramankazan V.D. / 0680948159		Ticaret Sicil No :400862	
İşyeri SGK No		:227320101136717300626-26/000 246720101130989000626-70/000		Faaliyet Kodu :27.32.03 (NACE)	
MERSİS No		:0068094815900011			
Üretim Yapıldığı Yer		Adres : Fatih Mah. Karatay Cad. No:6 KAHRAMANKAZAN / ANKARA			
		İşyeri Tel (Kodlu): 312-8020555		Faks : 312-8020556	
		e-posta : info@alveskablo.com		Web : www.alveskablo.com	
Merkez		Adres Fatih Mah. Karatay Cad. No:6 KAHRAMANKAZAN / ANKARA			
		Büro Tel (Kodlu): 312-8020555		Faks : 312-8020556	
Üretim Konuları		:Tesisat ve Yeraltı Kablolari, Bakır Tel, Alüminyum Tel, PVC Granül			
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri		Mühendis : 5	
Arazi (m2) 10.351		Tescilli Sermayesi 90.000.000		Teknisyen : 8	
Toplam Kapalı Alan (m2) 7.751				Usta : 36	
Bina İnşaatı Tipi B.ARME				İşçi : 25	
				İdari Pers. : 22	
				Toplam : 96	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 02.01.2020					
Yabancı Sermaye			Gayri Maddi Hak		
Ülkesi		Oranı (%)		Patent Know How Lisans Ülkesi	
Sertifika lar : Diğer Belgeler :ISO 14001, ISO 9001					
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 12.01.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
RAPORTÖR		1.EKSPER		2.EKSPER	
Murat ERSOY Yük.Teknik Öğretmen		Adem GÜLAL Makine Mühendisi			
					
AYDINLIK AYDINLIK 18 Ocak 2023 Adem GÜLAL Teknik Ekspert					

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
AL.VES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Fatih Mah. Karatay Cad. No:6 KAHRAMANKAZAN / ANKARA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
28.96.10	1	90 mm VİDA ÇAPLI KABLO İZOLE EKSTRUDER MAKİNESİ	0	Y	130.0
28.41.31	1	6'LI TEL BÜKÜM HATTI	0	Y	210.0
	2	DOMEXS TBK KAPA KANGALLAMA MAKİNESİ	0	Y	130.0
	4	FORKLİFT	0	Y	0.0
27.90.31	1	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNASI	0	Y	0.0
28.41.22	2	SÜTUNLU MATKAP	0	Y	0.0
	1	EL MATKABI	0	Y	0.0
	1	ŞARJLI MATKAP	0	Y	0.0
	1	DAİRE TESTERE	0	Y	0.0
28.96.10	1	70 mm VİDA ÇAPLI KABLO EKSTRUDER MAKİNESİ	0	Y	60.0
28.96.10	1	90 mm VİDA ÇAPLI KABLO İZOLE EKSTRUDER MAKİNESİ	0	Y	70.0
28.41.31	1	2200'LÜK DRUM BÜKÜM HATTI	0	Y	330.0
	1	SHRİNK MAKİNASI	0	Y	0.0
	2	BANTLAMA MAKİNASI	0	Y	0.0
28.41.21	1	ÜNİVERSAL TORNA(P.A: 2M)	0	Y	0.0
28.41.22	1	FREZE TEZGAHI	0	Y	0.0
28.41.24	1	ŞERİT TESTERE	0	Y	0.0
28.41.31	1	1000'LİK BUNCHER	0	Y	130.0
28.41.31	1	1250'LİK BUNCHER	0	Y	130.0
	1	2200'LÜK AKTARMA MAKİNASI	0	Y	2200.0
	1	1000'LİK AKTARMA MAKİNASI	0	Y	130.0
	2	DOMEXS KANGALLAMA MAKİNESİ	0	Y	0.0
28.96.10	1	90 mm VİDA ÇAPLI KABLO İZOLE EKSTRUDER MAKİNESİ	0	Y	0.0
28.96.10	1	150-120 mm VİDA ÇAPLI EKSTRUDER MAKİNESİ(ÇİFT VIDALI)	0	Y	0.0
	1	BAKIR TEL ÇEKME MAKİNASI	0	Y	0.0
	1	ALÜMİNYUM TEL ÇEKME MAKİNASI	0	Y	0.0
	1	MAKARA AKTARMA MAKİNASI	0	Y	0.0
28.96.10	1	GRANÜL MAKİNASI(150 MM VİDA ÇAPLI EKSTRÜDER)	0	Y	0.0
	1	MİKSER (150 KG/SARJ)	0	Y	0.0
	1	OTOMATİK KANGALLAMA MAKİNASI	0	Y	0.0

Toplam : 0 3520.0 =
4716.8 BG

ASLININ AYNIDIR

18 Ocak 2023

Adem GÜLAL
Teknik Ekspert

18 Ocak 2023

TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : İT YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
27.32.14.00.00	6 mm ² VE ALTI BAKIR İLETKENLİ KABLO (HFFR İZOLELİ TEK TELLİ,PVC İZOLELİ TEK TELLİ,PVC İZOLE PVC DİŞ KILIF,XLPE İZOLE PVC DİŞ KILIF,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF MİKA,PVC İZOLE PVC DİŞ KILIF ZIRHLI,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF ZIRHLI,XLPE İZOLE PVC DİŞ KILIF ZIRHLI) (21.216.000 METRE/YIL)	8.314.550	kilogram
27.32.14.00.00	10 mm ² ÜSTÜ BAKIR İLETKENLİ KABLO (HFFR İZOLELİ TEK TELLİ,PVC İZOLELİ TEK TELLİ,PVC İZOLE PVC DİŞ KILIF,XLPE İZOLE PVC DİŞ KILIF,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF MİKA,PVC İZOLE PVC DİŞ KILIF ZIRHLI,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF ZIRHLI,XLPE İZOLE PVC DİŞ KILIF ZIRHLI) (1.836.000 METRE/YIL)	11.004.802	kilogram
27.32.14.00.00	10 mm ² ÜSTÜ ALÜMİNYUM İLETKENLİ KABLO (PVC İZOLE PVC DİŞ KILIF,XLPE İZOLE PVC DİŞ KILIF,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF,PVC İZOLE PVC DİŞ KILIF ZIRHLI,XLPE İZOLE HFFR DİŞ KILIF ZIRHLI,XLPE İZOLE PVC DİŞ KILIF ZIRHLI) (612.000 METRE/YIL)	2.550.131	kilogram
24.44.23.50.00	BAKIR TEL	10.487.232	kilogram
24.42.23.30.00	ALÜMİNYUM TEL	6.279.120	kilogram
20.16.30.25.00	PVC GRANÜL	2.142.000	kilogram

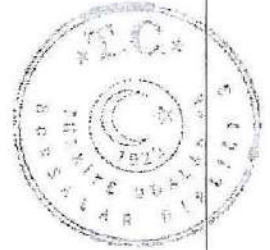


ASLININ AYNI DİR

18 Ocak 2023

Adem GÜLAL
Teknik Ekspert

18 Ocak 2023

TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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

Firma müracaatı üzerine 12/01/2022 tarihinde iş yerine gidilerek yapılan incelemede TABLO II'de belirtilen üretimlerin devam ettiği saptanmıştır ve aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

KAPASİTE HESABI

İşyerinde muhtelif cinsten ince(6mm² ve altı) bakır iletkenli kablo, kalın(10mm² üstü) bakır iletkenli kablo, kalın(10mm² üstü) alüminyum iletkenli kablo,bakır tel,alüminyum tel ve PVC granül üretilmektedir.

A)İnce(6mm² ve altı) Bakır İletkenli Kablo Üretimi :

İşlem aşamaları aşağıdaki gibidir :

1)İzole :

Bakır teller 1 adet 70'lik ekstrüderde(300 gün) ve 1 adet 90'lık ekstrüderde(200 gün) izole edilir, çalışma aralığı : 1,5 mm² - 6 mm²'dir.

Hesaplama 2,5 mm² baz alındı.

1000 metre/dak x 60 x 8 x (300 + 200) x 0,85 = 204.000.000 metre/yıl

204.000.000 metre/yıl x 0,0208 kg/metre = 4.243.200 kg/yıl

2)Büküm :

Bakır teller 1250'lik buncherde bükülür, çalışma aralığı : 2x0,75 mm² - 5x10 mm²'dir.

Hesaplama 4x4 mm² baz alındı.

250 metre/dak x 60 x 8 x 300 x 0,85 = 30.600.000 metre/yıl

30.600.000 metre/yıl x 0,1904 kg/metre = 5.826.240 kg/yıl

3)Dış kılıf(dolgu) :

1 adet 90'lık ekstrüderde(100 gün) ve 1 adet 90'lık ekstrüderde(300 gün) dış kılıf kaplanır, hesaplama 4x4 mm² baz alındı.

130 metre/dak x 60 x 8 x (100 +300) x 0,85 = 21.216.000 metre/yıl

TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

21.216.000 metre/yıl x 0,1904 kg/metre = 4.039.526 kg/yıl

Darboğaz dış kılıf(dolgu) işlemi olup,kapasite bu bölüme göre belirlendi.

İhtiyaç maddeleri :

Bakır tel : 4.039.526 kg/yıl
Muh.plastik malzeme(PVC,XLPE,HFFR) :21.216.000 x 0,20071 kg/mt = 4.258.263 kg/yıl
Mika bant : 21.216.000 x %10 x 0,0079 kg/mt = 16.761 kg/yıl
+-----
8.314.550 kg/yıl

B)Kalın(10mm² üstü) Bakır İletkenli Kablo Üretimi :

İşlem aşamaları aşağıdaki gibidir :

1)İzole :

Bakır teller 1 adet 90'lık ekstrüderde(300 gün bu imalata ayrıldı) izole edilir, çalışma aralığı : 10 mm² - 400 mm²'dir.

Hesaplama 120 mm² baz alındı.

60 metre/dak x 60 x 8 x 300 x 0,85 = 7.344.000 metre/yıl

(1 metre nihai ürünün içinde 4 adet 1 metrelik izole tel kullanıldığından dolayı ;
nihai ürün metrajı : 7.344.000/4 = 1.836.000 mt/yıl'dır)

7.344.000 metre/yıl x 1,030 kg/metre = 7.564.320kg/yıl

2)Büküm :

- Bakır teller 1000'lik buncherda bükülür, çalışma aralığı : 10 mm² - 35 mm²'dir.

Hesaplama 25 mm² baz alındı.

80 metre/dak x 60 x 8 x 300 x 0,85 = 9.792.000 metre/yıl

9.792.000 metre/yıl x 0,215 kg/metre = 2.105.280 kg/yıl

- Bakır teller 61'lik tel büküm hattında bükülür, çalışma aralığı : 50 mm² - 400 mm²'dir.

TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Hesaplama 120 mm² baz alındı.

25 metre/dak x 60 x 8 x 300 x 0,85 = 3.060.000 metre/yıl

3.060.000 metre/yıl x 1,030 kg/metre = 3.151.800 kg/yıl

- Bakır teller 2200'lük drumda(210 gün bu üretime ayrıldı) bükülür, çalışma aralığı : 4x10 mm² - 5x400 mm²'dir.

Hesaplama 4x120 mm² baz alındı.

30 metre/dak x 60 x 8 x 210 x 0,85 = 2.570.400 metre/yıl

2.570.400 metre/yıl x 4,120 kg/metre = 10.590.048 kg/yıl

Toplam Büküm : 2.105.280 + 3.151.800 + 10.590.048 = 15.847.128 kg/yıl

3)Dış kılıf(dolgu) :

1 adet 150-120'lik ekstrüderde(150 gün bu imalata ayrıldı) dış kılıf kaplanır, çalışma aralığı 4x10 mm² - 5x400 mm²

Hesaplama 4x120 mm² baz alındı.

45 metre/dak x 60 x 8 x 150 x 0,85 = 2.750.000 metre/yıl

2.750.000 metre/yıl x 4,12 kg/metre = 11.346.480 kg/yıl

Darboğaz İzole işlemi olup,kapasite bu bölüme göre belirlendi.*

İhtiyaç maddeleri :

Bakır tel :

Muh.plastik malzeme(PVC,XLPE,HFFR) : 7.344.000/mt/yıl/4 x 1,759 kg/mt = 12.915.240 kg/yıl

Mika bant : 7.344.000/4 x %5 x 0,05161 kg/mt = 4.738 kg/yıl

Zırh : 7.344.000/4 x %10 x 1,1232 kg/mt = 206.220 kg/yıl

11.004.802 kg/yıl

ASLININ AYNI DİR

18 Ocak 2023

C)Kalın(10mm² üstü) Alüminyum İletkenli Kablo Üretimi : Adem GÜLAL
Teknik Ekoper

TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

İşlem aşamaları aşağıdaki gibidir :

1)İzole :

Alüminyum teller 1 adet 150-120'lik ekstrüderde(100 gün bu imalata ayrıldı) izole edilir, çalışma aralığı : 10 mm² - 400 mm²'dir.

Hesaplama 120 mm² baz alındı.

60 metre/dak x 60 x 8 x 100 x 0,85 = 2.448.000 metre/yıl

(1 metre nihai ürünün içinde 4 adet 1 metrelik izole tel kullanıldığından dolayı;
nihai ürün metrajı : 2.448.000/4 = 612.000 mt/yıl'dır)

2.448.000 metre/yıl x 0,617 kg/metre = 1.510.416 kg/yıl

2)Büküm :

Alüminyum teller 2200'lük drumda(90 gün bu üretime ayrıldı) bükülür, çalışma aralığı : 4x120 mm² - 5x400 mm²'dir.

Hesaplama 4x120 mm² baz alındı.

30 metre/dak x 60 x 8 x 90 x 0,85 = 1.101.600 metre/yıl

1.101.600 metre/yıl x 2,468 kg/metre = 2.718.749 kg/yıl

3)Dış kılıf(dolgu) :

1 adet 150-120'lik ekstrüderde(50 gün bu imalata ayrıldı) dış kılıf kaplanır, çalışma aralığı 4x10 mm² - 5x400 mm²

Hesaplama 4x120 mm² baz alındı.

45 metre/dak x 60 x 8 x 50 x 0,85 = 918.000 metre/yıl

918.000 metre/yıl x 2,468 kg/metre = 2.265.624 kg/yıl

Darboğaz İzole işlemi olup,kapasite bu bölüme göre belirlendi.

İhtiyaç maddeleri :

Alüminyum tel :

Muh.plastik malzeme(PVC,XLPE,HFFR) :2.448.000 mt/yıl/4 x 1,58656 kg/mt = 970.975 kg/yıl

TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/11

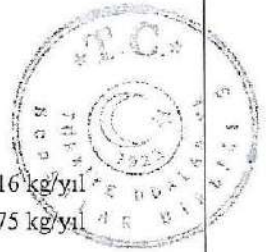


ASLININ AYNIYDIR 19 Ocak 2023

18 Ocak 2023

Adem GÜLAL
Teknik Ekspert

1.510.416 kg/yıl



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Zırh : $2.448.000/4 \times \%10 \times 1,1232 \text{ kg/mt} = 68.740 \text{ kg/yıl}$
+-----
2.550.131 kg/yıl

D)Bakır Tel Çekme Kapasitesi :

1 adet bakır tel çekme makinasında işlem yapılmakta olup;

Çalışma aralığı : 1,30 mm - 3,50 mm
Ortalama çalışma çapı : 2,60 mm
Ağırlık : 0,0476 kg/metre
Ortalama çalışma hızı : 30 mt/saniye (1800 mt/dakika)

$1800 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,85 = 220.320.000 \text{ metre/yıl}$
 $220.320.000 \text{ mt/yıl} \times 0,0476 \text{ kg/mt} = 10.487.232 \text{ kg/yıl}$

İhtiyaç maddesi :

Bakır filmaşın : 10.487.232 kg/yıl

E)Alüminyum Tel Çekme Kapasitesi :

1 adet alüminyum tel çekme makinasında işlem yapılmakta olup;

Çalışma aralığı : 1,80 mm - 4,50 mm
Ortalama çalışma çapı : 3,50 mm
Ağırlık : 0,0285 kg/metre
Ortalama çalışma hızı : 30 mt/saniye (1800 mt/dakika)

$1800 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,85 = 220.320.000 \text{ metre/yıl}$
 $220.320.000 \text{ mt/yıl} \times 0,0285 \text{ kg/mt} = 6.279.120 \text{ kg/yıl}$

İhtiyaç maddesi :

Alüminyum filmaşın : 6.279.120 kg/yıl

F) PVC Granül Kapasitesi :

- 1 adet Mikser(150 kg/şarj) 1 saatte 7 şarjla çalışmaktadır.

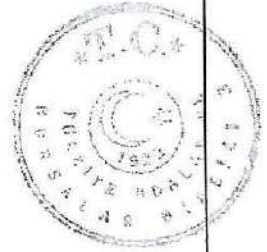


18 Ocak 2023

ASLININ AYNIDIR

18 Ocak 2023

Adem GÜLAL
Teknik Ekspert



TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ-TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

$7 \times 150 \times 8 \times 300 \times 0,85 = 2.142.000 \text{ kg/yıl}$

- 1 adet 150mm lik ekstrüder için ;

$K = 0,736 \text{ kg/mt} \times 25 \text{ mt/dk} \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,85/1000 = 2.252 \text{ ton/yıl}$

Darboğaz mikser olup kapasite 2.142.000 kg/yıl olarak belirlendi.

İhtiyaç maddeleri :

Toz PVC : $0,30 \times 2.142.000 = 642.600 \text{ kg/yıl}$

Stabilizatör : $0,03 \times 2.142.000 = 64.260 \text{ kg/yıl}$

Plastifiyan : $0,51 \times 2.142.000 = 1.092.420 \text{ kg/yıl}$

Boya : $0,16 \times 2.142.000 = 342.720 \text{ kg/yıl}$

Bunlar ve diğer ihtiyaç maddeleri TABLO IV'te ayrıca gösterilmiştir.



ASLININ AYNI DİR
18 Ocak 2023
Adem GÜLAL
Teknik Ekspert


TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
24.44.23	Bakır tel	kilogram	11.603.846	OnBirMilyonAltıYüzÜçBinSekizYüzKırkAlı
	Muh.plastik malzeme(PVC,XLPE,HFFR)	kilogram	8.458.762	SekizMilyonDörtYüzElliSekizBinYediYüzAltımsıiki
24.42.23	Alüminyum tel	kilogram	1.510.416	BirMilyonBeşYüzOnBinDörtYüzOnAlı
	Mika bant	kilogram	21.499	YirmiBirBinDörtYüzDoksanDokuz
	Zırh	kilogram	274.960	İkiYüzYetmişDörtBinDokuzYüzAltımsı
24.44.22	Bakır filmaşın	kilogram	10.487.232	OnMilyonDörtYüzSeksenYediBinikiYüzOtuziki
24.42.22	Alüminyum filmaşın	kilogram	6.279.120	AltıMilyonikiYüzYetmişDokuzBinYüzYirmi
	Toz PVC	kilogram	642.600	AltıYüzKırkikiBinAltıYüz
	Stabilizatör	kilogram	64.260	AltmışDörtBinikiYüzAltmış
	Plastifiyan	kilogram	1.092.420	BirMilyonDoksanikiBinDörtYüzYirmi
	Boya	kilogram	342.720	ÜçYüzKırkikiBinYediYüzYirmi



18 Ocak 2023
ASLININ AYRIDIR
18 Ocak 2023
Adem GÜLAL
Teknik Ekspert


TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/11

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 400862 / Vergi No: 0680948159
ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 11 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 11.01.2021 tarih ve 896 sayılı onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Sümeyye AYHAN
Makine Mühendisi

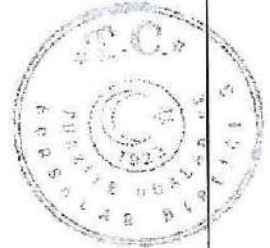
1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde 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 esasır.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

<p>ODA ONAYI</p> <p>18 Ocak 2023 Caner HASTAŞ Belge Hizmetleri Müdürü</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI</p> <p>Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO</p> <p>17.01.2023 * 002819</p> <p>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Çiğerlilik süreci sonu" na kadar yürürlüktedir.</p>
---	--	---

ASLININ AYNIDIR

18 Ocak 2023

Adem GÜLAL
Teknik Ekspert



TOBB tarafından 17.01.2023 tarih ve 2819 no ile onaylanmıştır. En son 17.01.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 11/11

8.4. 10771 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi

T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 10196

MERSİS No: 0068094815900011

Ticaret Sicil/Dosya No: 400862

Ticaret Unvanı:

ALVES KABLO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Eski Ticaret Unvanı:

ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Adres : Fatih Mahallesi Karatay Cad. No: 6 Kahramankazan/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 16.2.2023 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Unvan, Sermaye Artırımı

Tescile Delil Olan Belgeler:Kahramankazan 1. Nt. Nin 16.2.2023 Tarih 02513 Sayı İle Tasdikli, 15.2.2023 Tarihli - Sayılı Genel Kurul Kararı

İÇERİĞİ DEĞİŞEN MADDELERİN YENİ HALİ

UNVAN

Madde 4-

Şirketin unvanı ALVES KABLO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'dir.

SERMAYE ARTIRIMI

Madde 6-

Şirketin sermayesi 120.000.000.00 TL. kıymetindedir. Bu sermaye, her biri 1.000.00 TL. kıymetinde 120.000 paya ayrılmıştır. Bunun 60.000 paya karşılık olan 60.000.000.00 TL. (Altmış Milyon Türk Lirası) DENİZ KARAMERCAN'a, Kalan 60.000 paya karşılık olan 60.000.000.00 TL. (Altmış Milyon Türk Lirası) HİKMET ALABICAK'a aittir. Önceki sermayeyi teşkil eden 90.000.000.00 TL.'nin tamamı ödenmiştir. Bu defa artırılan 30.000.000.00 TL.'nin, 1.893.282, 54 TL'si 2021 yılı Karından 28.106.717, 46 TL'si 2022 yılı Karından (590 nolu hesapta) karşılanacaktır. Geçmiş Yıl Ve Dönem Net Karlarından karşılanan tutar, "Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odasına (11392) sicil no ile kayıtlı Mali Müşavir "CEVAT YÖRÜR" tarafından 01.02.2023 tarihli 2023/0002 sayılı raporu ile tespit edilmiştir". Bu husustaki ilanlar şirket ana sözleşmesinin 11. Maddesi gereğince yapılır. Hisse senetleri muhtelif kupürler halinde bastırılabilir.

(18070383)

8.5. Kalite Sertifikaları



CERTIFICATE

ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN. VE DİŞ TİC. A.Ş.

FATİH MAH. KARATAY CAD. NO:6
KAHRAMANKAZAN / ANKARA

denetlenmiş ve uygulamakta olduğu Kalite Yönetim Sistemi

ISO 9001:2015

standardına uygun olduğu tespit edilmiştir.

BELGELENDİRME KAPSAMI

**1 KV'A KADAR OLAN ALÇAK GERİLİM KABLULARININ, FİLMAŞİNDEN
ALÜMİNYUM VE BAKIR İLETENLERİNİN TASARIM VE ÜRETİMİ**

Bu belge, firma ilgili standartta gerekliliklerin yerine getirdiği ve AVACERT'e karşı sorumluluğum nazardır. Geçerlidir.

Belge Numarası: 2022/QMS/0850 Belgelendirme Tarihi: 06.05.2022

Belgelendirme Periyodu: 3 Yıl Belge Geçerlilik Tarihi: 05.05.2023



Avacert International Certification Body
Avacert Anadolu Uluslararası Belgelendirme Denetim Teknik Kontrol Eğitim ve Test Hizmetleri Ltd. Şti.
Beşevler Mah. Kocayunus Sk. Arslan Han Plaza K: 2 Nilüfer / BURSA
Tel: +90 224 249 43 13 Faks: +90 224 249 41 13 www.avacert.com e-posta: info@avacert.com



CERTIFICATE

ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN. VE DIŞ TİC. A.Ş.

FATİH MAH. KARATAY CAD. NO:6
KAHRAMANKAZAN / ANKARA

denetlenmiş ve uygulamakta olduğu Çevre Yönetim Sistemi

ISO 14001:2015

standardına uygun olduğu tespit edilmiştir.

BELGELENDİRME KAPSAMI

1 KV'A KADAR OLAN ALÇAK GERİLİM KABLolarININ, FİLMAŞİNDEN
ALÜMİNYUM VE BAKIR İLETENLERİNİN TASARIM VE ÜRETİMİ

Bu belge, firma için standardın gerekliliklerini yerine getirdiği ve AVACERT'e karşı sorumluluğuna karşılık sürece geçerlidir.

Belge Numarası: 2022/EMS/0850

Belgelendirme Tarihi: 06.05.2022

Belgelendirme Periyodu: 3 Yıl

Belge Geçerlilik Tarihi: 05.05.2023



Avacert
Avacert Zertifikasyon Ortak



Avacert International Certification Body

Avacert Anadolu Uluslararası Belgelendirme Denetim Teknik Kontrol Eğitim ve Test Hizmetleri Ltd. Şti.

Beşevler Mah. Kocayunus Sk. Arslan Han Plaza K: 2 Nilüfer / BURSA

Tel: +90 224 249 43 13 Faks: +90 224 249 41 13 www.avacert.com e-posta:info@avacert.com



CERTIFICATE

ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN. VE DIŞ TİC. A.Ş.

FATİH MAH. KARATAY CAD. NO:6
KAHRAMANKAZAN / ANKARA

denetlenmiş ve uygulamakta olduğu İş Sağlığı Ve Güvenliği Yönetim Sistemi

ISO 45001:2018

standardına uygun olduğu tespit edilmiştir.

BELGELENDİRME KAPSAMI

1 KV'A KADAR OLAN ALÇAK GERİLİM KABLOLARININ, FİLMAŞİNDEN
ALÜMİNYUM VE BAKIR İLETENLERİNİN TASARIM VE ÜRETİMİ

Bu belge, firma ilgili standardın gerekliliklerini yerine getirdiği ve AVACERT'e karşı sorumluluğuna usulüne uygun şekilde geçerlidir.

Belge Numarası: 2022/OHSMS/0870

Belgelendirme Tarihi: 30.05.2022

Belgelendirme Periyodu: 3 Yıl

Belge Geçerlilik Tarihi: 29.05.2023



11. Sıradaki ve Güv. T.C.
TEKH/SAR/ECY/2021-1
AB-0061-YS

TÜRKAK BDS NO
YS-53A7-79D8



Avacert Sertifikasyon Grup



Avacert International Certification Body

Avacert Anadolu Uluslararası Belgelendirme Denetim Teknik Kontrol Eğitim ve Test Hizmetleri Ltd. Şti.

Beşevler Mah. Kocayunus Sk. Arslan Han Plaza K: 2 Nilüfer / BURSA

Tel: +90 224 249 43 13 Faks: +90 224 249 41 13 www.avacert.com e-posta:info@avacert.com

TUV NORD

Zertifikat

Certificate

Registrier-Nr.

Registered No.

44 780 23 406749 - 015

Zeichen des Auftraggebers
Customer's reference

QT-PVP01069/22C

Auftragsdatum
Date of order

2022-01-25

Aktenzeichen
File reference

PVP01069/22C

Prüfbericht Nr.
Test report no.

492012185.001

**Name und Anschrift
des Auftraggebers**

Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış. Tic. A.Ş.
Fatih, Karatay Cd. No:6,
06980 Kahramankazan/Ankara

*Name and address of
the customer*

**ist berechtigt, das unten
genannte Produkt
mit dem abgebildeten Zeichen
zu kennzeichnen**



*is authorized to
provide the product
mentioned below with
the mark as illustrated*

Fertigungsstätte

Alves Enerji Kablo Üretim San. ve Dış. Tic. A.Ş.
Fatih, Karatay Cd. No:6,
06980 Kahramankazan/Ankara

Manufacturing plant

Geprüft nach

**IEC 62930:2017
EN 50618:2014**

Tested in accordance with

**Beschreibung des
Produktes
(Details s. Anlage 1)**

Leitungen für PV-Systeme
Cables for PV systems

*Description of products
(Details see Annex 1)*

**62930 IEC 131 1x1.5mm²...240mm²/
H1Z2Z2-K 1x1.5mm²...240mm²**

Referans

**TÜV NORD CERT GmbH
Zertifizierungsstelle
Fachleiter Konsumgüter**



Gültig bis/ Valid until: 2028-01-12

Essen, 2023-01-13

Bitte beachten sie auch die umseitigen Hinweise
Please also pay attention to the information stated overleaf

Längemarkstr. 20 • 45141 Essen • Fon +49 (0)201 825 5120 • Fax +49 (0)201 825 3208 • Email: prodcert@tuev-nord.de



TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ

HARMONİZE MARKA KULLANMA BELGESİ

TURKISH STANDARDS INSTITUTION

LICENCE TO USE HARMONIZED MARKING



Harmonize Markanın Tanımı	Description of the Harmonized Mark
TSE <HAR> veya/ör  <HAR> veya/ör T S U <I K E> veya/ör  <I K E> veya kordonlar için siyah (1 cm) kırmızı (1 cm) sarı (11cm) renkli iplik or for cords black (1 cm) red (1 cm) yellow (11cm) colored thread	
Belgenin Veriliş Tarihi Date of Issue of Licence	Belgenin Son Geçerlilik Tarihi Licence Valid Until
12.08.2020	21.07.2023
BELGE NUMARASI REFERENCE NUMBER OF LICENCE	0273098-HAR-02/03
DENEY RAPORU NUMARASI TEST REPORT REFERENCE	11-20/566504/566514/566524/
BELGE SAHİBİ KURULUŞUN ADI NAME OF THE LICENCE HOLDER	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN.VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
BELGE SAHİBİ KURULUŞUN ADRESİ ADDRESS OF THE LICENCE HOLDER	FATİH MAH. KARATAY CAD. NO:6 KAHRAMANKAZAN/ANKARA/ TÜRKİYE
ÜRETİM YERİ ADI NAME OF THE MANUFACTURING PLACE	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN. VE DIŞ TIC. AŞ.
ÜRETİM YERİ ADRESİ ADDRESS OF THE MANUFACTURING PLACE	FATİH MAH. KARATAY CAD. NO:6 KAHRAMANKAZAN ANKARA/ANKARA/TÜRKİYE
TÜRK STANDARTI NUMARASI REFERENCE OF TURKISH STANDARD	TS EN 50525-2-31:2011 / 22.11.2011
STANDART NUMARASI REFERENCE STANDARD	
TESCİLLİ TİCARİ MARKASI REGISTERED TRADE MARK	alves
KABLO VEYA KORDONUN TANIMI DESIGNATION OF CABLE OR CORD	GENEL AMAÇLAR İÇİN TEK DAMARLI KILIFSIZ KABLOLAR. 450/750 V
KABLO VEYA KORDONUN TİPİ TYPE OF THE CABLE OR CORD	H07V-K, H07V-R, H07V-U
SINIRLAMALAR (Varsa) RESTRICTIONS (if any)	H07V-U 46 mm ² kesitli (6 mm ² DAHİL) H07V-R s240 mm ²
İPTAL EDİLEN BELGE NUMARASI (Varsa) INDICATION OF SUPERSEDED LICENCE (if any)	0273098-HAR-02/02



TR-6-14.0.10.0.01.00/:

e-İmza ile signed
30.12.2020
Belgelendirme Merkezi Başkanı Adına
Gürsel ERATAK
Elektroteknik Sektörü Müdürü

Bu belge ile HAR Anlaşması kurullarına göre verilmiş olup, HAR anlaşmasına taraf olan belgelendirme kuruluşlarının ülkesinde Anlaşmaya taraf olan bütün belgelendirme kuruluşlarının belgeleriyle eşdeğerdir ve aynı geçerliğe sahiptir. (This certificate/licence is issued to the rules of the HAR Agreement, wherein the certificate/licence issued by any certification body adhering to the HAR Agreement has the same worth and validity in all the other certification bodies' countries.)
 Ürün Belgelendirme Merkezi / Product Certification Center Necatibey Cad. No:112 Bakanlıklar Çarşısı * Tel:Phone: 312-416 62 98/312-416 66 70
 * Faks: 312-416 67 12/312-16 88 17 * web: www.tse.org.tr * e-mail: ubm@tse.org.tr



<https://evrakkontrol.tse.org.tr/BelgeDegeriAlma.aspx?pc=wtgwr3e> adresinden belgenin doğruluğunu ve geçerliliğini sorgulayınız.

8.6. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.7. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688De-146e-4629-ba19-bb0446048902
https://bongrasi.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile de@nlspk.gov.tr

Belge No: Etiler Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3545000
Etiler Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3545000
Etiler Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3545000

8.9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval

F. Capuzoglu.

TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CIBELP2/002 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev.G Rev Tarihi:13.01.2022

8.10. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza ile imzalanmıştır.**

Alves Enerji ve Kablo

Alves Enerji ve Kablo / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi

Sıra No	Sabit Eyleme Kodu	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri No	Model Yılı	Revizyon Yılı	Yapıma Türü	Aktifleme Bedeli (TL)	Aktiflenme Tarihi	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1		Rijit Büküm Makinesi ve Ekipmanları Mekanik Aksamı	61 Tel Büküm	FACS							1 set	12.320.000	12.320.000
1.1		Tel Bükme Makinesi	6 Makaralı	FACS							3		
1.2	10-12	Tel Bükme Makinesi	12 Makaralı	FACS		2020		Makine 25	437.500	21.12.2019	1		
1.3		Tel Bükme Makinesi	18 Makaralı	FACS							1		
1.4		Tel Bükme Makinesi	24 Makaralı	FACS							1		
1.5		Makara Sancı	Kule Tip, Asansörlü, Çift Motorlu	FACS							1		
1.6	23	Makara Boyalıcı	630'luk	FACS		2020		Makine 25	146.358	28.03.2022	1		
2		150-130 Ekstrüder İzole Hattı	4,6 mm' den 700 mm' ye Kadar Kablo Kaplama Kapasitesi	FACS							1 set	9.480.000	9.480.000
2.1		Ekstrüzyon Makinesi	120'lük Teleden 150'lük Tele Kaplama Kapasitesi	FACS							2		
2.2	8	Granül Hopper Kurutma Makinesi		HASTEX		2020		Makine 25	1.140.210	30.04.2020	2		
2.3		Soğutma Hattı	Sulu	FACS							1		
2.4		Makara Boyalıcı	630'luk, Asansörlü, Kule Tip	FACS							1		
2.5		Makara Sancı	630'luk, Asansörlü, Kule Tip	FACS							1		
2.6	68	Katerpillar Kablo Çekme Makinesi		FACS		2020		Makine 25	24.705	30.04.2020	1		
2.7	79	Çap Ölçer				2020		Makine 10	14.747	13.03.2020	1		
2.8	108	Çap Ölçer				2020		Makine 10	3.807	7.02.2020	1		
3		Drum Büküm Makinesi ve Ekipmanları	Ø: 2500	FACS							1 set	10.740.000	10.740.000
3.1		Zırhlama Makinesi		FACS							1		
3.2		Bantlama Makinesi		FACS							2		
3.3	13	Makara Boyalıcı	1 Adet 630'luk 4 Adet 240'lük	FACS		2020		Makine 25	400.000	21.12.2019	5		
3.4		Makara Sancı		FACS							1		
3.5		Zırhlama Tezgahı	120 Adet Zırhlama Kapasitesi	FACS							1		
3.6		Monoray Vinç	3 Tonluk	FACS							1		
4		100-100'lük Ekstrüder Tandem İzole Hattı		FACS							1 set	7.740.000	7.740.000
4.1		Kablo Gergi Makarası		FACS							1		
4.3		Ekstrüzyon Makinesi	100'lük	FACS							1		
4.4	5-11-52	Ekstrüzyon Makinesi	60'lük	FACS		2020		Makine 25	1.625.663	21.12.2019	1		
4.5		Soğutma Hattı	Sulu	FACS							1		
4.7		Makara Boyalıcı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
4.9		Çap Ölçer									1		
4.8		Makara Sancı	240'lük, Çatal Tip	FACS							1		
4.6	70	Katerpillar Kablo Çekme Makinesi		FACS		2020		Makine 25	22.804	1.05.2020	1		
4.2	14	Ekstrüzyon Makinesi	100'lük	FACS		2020		Makine 25	350.000	30.04.2020	1		
4.10	74	100-100'lük Ekstrüder İzole Hattı Makine Parçaları		FACS		2020		Makine 25	19.500	7.05.2020	1		
4.11	85	100-100'lük Ekstrüder İzole Hattı Makine Parçaları		FACS		2020		Makine 25	9.000	7.05.2020	1		
5		Solar Kablo Üretim Hattı		GÜNEYMAKİNA							1 set	5.460.000	5.460.000
5.1		Kablo Gergi Makarası		GÜNEYMAKİNA							2		
5.2	1	Ekstrüzyon Makinesi		GÜNEYMAKİNA		2020		Makine 25	3.500.000	30.06.2022	1		
5.3		Çap Ölçer									1		
5.4		Soğutma Hattı		GÜNEYMAKİNA							1		
6		90-45'lük Ekstrüder Hattı									1 set	7.110.000	7.110.000
6.1		Ekstrüzyon Makinesi	90'lük	FACS							1		
6.2		Ekstrüzyon Makinesi	45'lük	FACS							1		
6.3	19	Soğutma Hattı	Sulu	FACS		2020		Makine 25	276.344	1.06.2021	1		
6.4		Makara Boyalıcı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
6.5		Makara Sancı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
6.6		Kablo Gergi Makarası		FACS							2		
7		90-60'lük Ekstrüder Hattı									1 set	7.500.000	7.500.000
7.1		Ekstrüzyon Makinesi	90'lük	FACS							1		
7.2		Ekstrüzyon Makinesi	60'lük	FACS							1		
7.3	2	Soğutma Hattı	Sulu	FACS		2020		Makine 25	2.660.175	21.12.2019	1		
7.4		Makara Boyalıcı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
7.5		Makara Sancı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
7.6		Kablo Gergi Makarası		FACS							2		
8		90-60'lük Ekstrüder Hattı									1 set	7.500.000	7.500.000
8.1		Ekstrüzyon Makinesi	90'lük	FACS							1		
8.2		Ekstrüzyon Makinesi	60'lük	FACS							1		
8.3	4	Soğutma Hattı	Sulu	FACS		2020		Makine 25	2.216.813	21.12.2019	1		
8.4		Makara Boyalıcı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
8.5		Makara Sancı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		
8.6		Kablo Gergi Makarası		FACS							2		
9	17-33-59-69-71-83-118	Tek Kafa Kangallama Makinesi				2007		Makine 20	314.804	21.08.2019	2	1.040.000	2.080.000
10		Manuel Kangallama Makinesi						Makine 20				100.000	
10.1	6	Makara Boyalıcı						Makine 20				100.000	
10.2		Shrink Makinesi						Makine 20				2.010.000	
11	7	Otomatik Kangallama Makinesi						Makine 20				2.010.000	
12		Makara Aiktarma Makinesi									1 set		
12.1	16	Makara Boyalıcı	630'luk, Çatal Tip	FACS				Makine 20	325.416	3.12.2020	1		
12.2		Makara Sancı	400'lük, Çatal Tip	FACS							1		

Bu belge kimlik numaralı Süleyman Bugra GÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 19/10/2023 14:20

Bu belge kimlik numaralı Mesut KAYA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 19/10/2023 14:22

Bu belge kimlik numaralı Erhan SARAC tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 19/10/2023 14:18

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

36.1	Dizel Forklift	3 Ton	CHERY - F030	6010833963	2018	Makine 15	1	246.000	246.000			
36.2	Dizel Forklift	3,5 Ton	CHERY - F035		2014	Makine 15	1	238.000	238.000			
36.3	Dizel Forklift	3,5 Ton	CHERY - F035	6010625636	2015	Makine 15	1	246.000	246.000			
36.4	Dizel Forklift	5 Ton	CHERY - F050	6010730482	2017	Makine 15	1	338.000	338.000			
36.5	Dizel Forklift	7 Ton	CHERY - F070	6010938697	2019	Makine 15	1	805.000	805.000			
								Toplam Pazar Değeri (TL)	90.205.000			
Altyapı Enerji ve Kablo / Finansal Kiralama Yolu İle Alınan Makine-Ekipman Ekspertiz Listesi												
Sıra No	Sabit Kıymet Ekleme Kodu	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri No	Model Yılı	Yararlanma Türü	Aktifleşme Bedeli (TL)	Aktifleşme Tarihi	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1		Otomatik Kangallama Makinesi		LINETEC - S3 COMPACT NYA-NYAF		2022	Makine 20	2.023.957	12.01.2022	1	2.220.000	2.220.000
2		PVC Granül Üretim Makinesi		JWELL - BM-92/188	000032021030597	2022	Makine 20	2.596.258	5.10.2022	1	2.420.000	2.420.000
								Toplam Pazar Değeri (TL)				4.640.000

19.10.2023

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156
06530, Çankaya/Ankara

Şirketimiz Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor Tarihi	Rapor Numarası
22.02.2023	2023-ÖZEL-067
22.02.2023	2022-ÖZEL-070

Saygılarımızla,

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ERHAN SARAÇ
GENEL MÜDÜR

