

LÂLDEĞERLEME



MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME RAPORU



ELİXİR İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME A.Ş.

TÜRKİYE / ANKARA

Rapor No: 2023 SPM- GENİL 057

Rapor Tarihi: 28.02.2023

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / ANKARA
RAPOR NO: 2023 SPM-GENİL 057

MÜŞTERİ ADI – UNVANI	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (ELİXİR İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME A.Ş.)
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	21.02.2023
MAKİNE VE EKİPMAN İNCELEME VE DEĞERLEME TARİHİ	23.02.2023-28.02.2023
RAPOR TARİHİ	28.02.2023
DEĞERLEME KONUSU	İLAÇ LABORATUVARINDA KULLANILAN MAKİNE- EKİPMAN VE TAŞITLAR
DEĞERLEME AÇIK ADRESİ	Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Üniversiteler Mah. 1596 Cad. 6E/52
DEĞERLEMEDE GÖRÜŞÜLEN KİŞİ BİLGİLERİ	Saadet ORMANLIOĞLU-Mali ve İdari İşler Sorumlusu
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN UZMAN BİLGİLERİ	BAHRİ AVŞAROĞLU / MAKİNE MÜHENDİSİ / DEĞERLEME UZMANI (SPK lisans no:405794/28.07.2016)
DEĞERLEME RAPORUNU ONAYLAYAN UZMAN BİLGİLERİ	EBRU ÖZ / SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (SPK lisans no:400222/31.01.2005)
MAKİNE VE EKİPMAN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	18.008.368 -TL (KDV Hariç) 21.249.874- TL(KDV Dâhil)

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1	Raporun Tarihi ve Sayısı.....	7
1.2	Raporun Türü	7
1.3	Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı ve Adresi.....	7
1.4	Değerlemeyi Gerçekleştiren ve Varsa Değerlemeyi Gözden Geçirenlerin İsim/Unvan ve Sicil/Lisans Bilgileri	7
1.5	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Müşterinin Adresi	7
1.6	Değerlemeyi Yapanın Değerlemeye Konu Varlık ve Müşteri İle Olan İlişkisi, (Değerlemeyi Yapanlar Tarafından (varsa) Son Üç Yıl İçinde Müşteriye Verilen Hizmetlere İlişkin Açıklamalar).....	7
1.7	Değerleme Tarihi	7
1.8	Dayanak Sözleşmesinin Tarih (varsa) Numarası	7
2	RAPOR ÖZETİ	8
2.1	Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu ve Dayanağı	8
2.2	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.3	Değerleme Çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 Sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i Gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) Kapsamında Yürütüldüğüne ve Tüm Yönleriyle İlgili Standartlara Uygun Olduğuna İlişkin Beyan	8
2.4	Değerleme Raporunun Kullanım, Dağıtım Veya Yayınlanmasına İlişkin Herhangi Bir Sakınca Varsa Buna İlişkin Açıklama.....	9
2.5	Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Dayanak Olarak Kullanıldıysa Söz Konusu Bilgilerin Güvenilirliğine İlişkin Değerlendirme.....	9
2.6	Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım Ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan 10	
2.7	Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo	11
2.7.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı)	11
2.7.2	Maliyet Yaklaşımı	11
2.7.3	Gelir (İndirgenmiş Nakit Akımları) Yaklaşımı	11
2.7.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	11
2.8	Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan.....	11
3	DEĞERLEMENİN KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER	12
3.1	Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki Ve Mali Tanıtıcı Bilgiler	15

3.2	Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama Vb. Konularda Sınırlama, Takyidat Vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi	15
4	DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR.....	15
4.1	Girdi ve Varsayımlar.....	15
4.1.1	Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı	15
4.1.2	Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşulların ayrı bir başlık altında tam, eksiksiz ve gerekçeli olarak açıklanması	15
4.1.3	Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı.....	16
4.1.4	Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi	16
4.1.5	Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi .	17
4.1.6	Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi.....	17
4.1.7	Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)	17
4.1.8	Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.....	17
4.2	Değerleme yaklaşım ve yöntemleri:	17
4.2.1	Pazar yaklaşımının benimsenmesi durumunda.....	18
4.2.1.1	Karşılaştırma ölçütlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliği ile benzerliklerin dayanağı hakkında açıklama.....	18
4.2.1.2	Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi.....	19
4.2.1.3	Karşılaştırmalı analiz sonucunda analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına dair açıklama	19
4.2.1.4	Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynağının referans gösterilmek suretiyle raporda veya rapor ekinde sunulması	19
4.2.1.5	Emsal Karşılaştırma/Pazar Yaklaşımı Yöntemi	20
4.2.2	Gelir yaklaşımının benimsenmesi durumunda	21
4.2.2.1	Değerleme konusunun niteliğine uygun nakit akış türünün seçilmesi ve seçilen nakit akış türünün seçilmesinde dikkate alınan faktörlerin açıklanması (nakit akışlarının varlığın bütünü veya	

kısmi haklara ait olması, vergi öncesi veya sonrası olması, nominal veya reel olması ve para birimi)
21

4.2.2.2 Bir değerlemenin, nakit akışı projeksiyonlarında kullanılan (fonksiyonel para birimi) farklı bir para birimiyle (değerleme para birimi) yapılması halinde kullanılan kur çevrim yöntemine ilişkin açıklama..... 21

4.2.2.3 Projeksiyon döneminde ulaşılması öngörülen nakit akışlarının ve diğer finansal verilerin, projeksiyon dönemine göre belirlenen makul bir geçmiş dönemde değerlendirme konusunun gerçekleşen ilgili nakit akışları ve diğer finansal verileri ile uyumlu, tutarlı ve bu veriler çerçevesinde öngörülebilir olduğuna ilişkin beyan 21

4.2.2.4 Gerçekleşen tarihi veriler ile öngörüler arasında önemli derecede farklılıkların olması halinde, bu farklılıkların kaynağı hakkında anlaşılabilir ve gerekçeli açıklama 22

4.2.2.5 Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, borçlanma maliyeti, risk primi, risksiz faiz oranı, devam eden (artık/kalıntı) değer ile bu değerlerin tespitine ilişkin büyüme oranı vb. değer tespitinde dikkate alınan verilerin kaynağının ve hesaplama yöntemlerinin belirtilmesi 22

4.2.2.6 Gelir yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)..... 22

4.2.3 Maliyet Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda..... 22

4.2.3.1 Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi..... 23

4.2.3.2 Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsamı ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması, 23

4.2.3.3 Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması 23

4.2.3.4 Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değer 24

4.2.4 Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler 27

4.2.5 Uygulanan değerlendirme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama 27

5 SONUÇ.....28

5.1 Kullanılan Değer Esası..... 28

5.2 Değerlemede Kullanılan Verilerin Ve Yöntemlerin Güvenilir, Adil, Uygun Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan..... 28

5.3 Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç, Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo..... 29

5.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 29

5.5 Nihai Değer Takdiri 30

5.6 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Makine Ekipmanların Satış Kabiliyeti..... 30

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

5.7	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	30
6	RAPOR EKİ	31
6.1	Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar, (Şirketin, Kurul’un veya Borsa İstanbul A.Ş.’nin internet sitesinde veya Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda kamuya duyurduğu bilgilere referans verilmesi mümkündür)	31
6.2	Fotoğraflar.....	31
6.3	Araç Fotoğrafları.....	47
6.4	Araç Ruhsatları	48
6.5	YMM Onaylı Mizan Belgesi.....	49
6.6	TARES (Taşınır Rehin Sicili) Kaydı	52
6.7	Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi	53
6.8	Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi	54
6.9	Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi	55
6.10	Sorumlu Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi.....	56
6.11	Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerleme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.).....	57
6.12	Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğuna ve bağımsızlık ilkelerine uyduğuna ilişkin beyanı, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için kullanılabilecek internet adresi	57
6.13	Değerleme Uzmanı Lisans Diploması.....	58

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Raporun Tarihi ve Sayısı

Bu rapor **28.02.2023** tarihinde **2023 SPM-GENİL 057** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Raporun Türü

Rapora konu makine ve ekipmanın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

1.4 Değerlemeyi Gerçekleştiren ve Varsa Değerlemeyi Gözden Geçirenlerin İsim/Unvan ve Sicil/Lisans Bilgileri

Bu rapor, şirketimiz Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı Bahri AVŞAROĞLU (SPK lisans no:405794/28.07.2016) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005) tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Müşterinin Adresi

Bu değerlendirme raporu, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Üniversiteler Mah. 1596 Cad. 6E/52 posta adresinde yer alan fabrika için ikiasıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Elixir İlaç Araştırma Ve Geliştirme A.Ş., yüksek teknolojiye sahip laboratuvarları, bilimsel güçleri ve kullanıcı düşüncesiyle dünya ilaç endüstrisine hizmet etmeyi hedefleyen bir ilaç araştırma ve geliştirme şirketi olarak 2014 yılında kurulmuştur. Elixir, EMA ve FDA standartlarına uygun ilaç ürünleri ve üretim geliştirmede, ilaç üretim tesislerine teknoloji aktarımı gerçekleştirmede ve Türkiye, AB ve ABD’de faaliyet gösteren müşteriler ve stratejik ortakları ile ortak geliştirme çalışmalarını yürütmektedir.

1.6 Değerlemeyi Yapanın Değerlemeye Konu Varlık ve Müşteri İle Olan İlişkisi, (Değerlemeyi Yapanlar Tarafından (varsa) Son Üç Yıl İçinde Müşteriye Verilen Hizmetlere İlişkin Açıklamalar)

Değerleme konusu makine-ekipman ve taşıtlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **23.02.2023** tarihinde makine ekipmanın bulunduğu tesis mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.8 Dayanak Sözleşmesinin Tarih (varsa) Numarası

Makine ekipmanın değerlendirme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.(Elixir İlaç Araştırma Ve Geliştirme A.Ş.) arasında **21.02.2023** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

2 RAPOR ÖZETİ

2.1 Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu ve Dayanağı

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Üniversiteler Mah. 1596 Cad. 6E/52 adresinde konumlu “İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME” laboratuvarında tarafımıza ibraz edilen güncel makine ekipman listesinde yer alan makine ekipmanların 30.12.2022 tarihine esaspazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

2.2 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Üniversiteler Mah. 1596 Cad. 6E/52 adresinde konumlu “İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME” laboratuvarında tarafımıza ibraz edilen güncel makine ekipman listesinde yer alan makine ekipmanların 30.12.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.

2.3 Değerleme Çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 Sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i Gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) Kapsamında Yürütüldüğüne ve Tüm Yönleriyle İlgili Standartlara Uygun Olduğuna İlişkin Beyan

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.62-1 Sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i Gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

2.7 Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo

2.7.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı)

Benzer özellikteki makine ve ekipmanın satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alarak ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirinin yapılmasıdır. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan makine/ makine parkı, açık piyasada gerçekleştirilen benzer makinelerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar, verilen teklifler de dikkate alınır.

2.7.2 Maliyet Yaklaşımı

Var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti ekspertiz için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülkler ve makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine - ekipmanın güncel ekspertiz değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsinden veya dövize çevrilmiş) ve alt paragraftaki kriterler dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

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

2.7.3 Gelir (İndirgenmiş Nakit Akımları) Yaklaşımı

Bu yöntemin temel prensibi; makine, ekipmanların bütün halinde üretimde bulunmaları durumunda belli bir projeksiyon dönemi boyunca yaratacağı nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projeksiyon döneminden sonuza kadar yaratacağı nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamının makine ve ekipmanların değerine eşit olacağı varsayımına dayanır. Bu yöntem tesisteki makinelerin tümünün bir bütün halinde üretim değeri baz alınarak yapılır.

2.7.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

İş bu rapor kapsamında Makine-Ekipman için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi çok az olmakta veya hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine ekipmanların güncel uzman incelemesi değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi, ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsinden veya dövize çevrilmiş) dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bununla birlikte taşıtların değerlendirilmesi "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirilmesi yapılan makinelerin benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan taşıtlar için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde taşıtlarkendi özelliklerine uygun emsal verilere göre değerlendirilmiştir.

2.8 Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

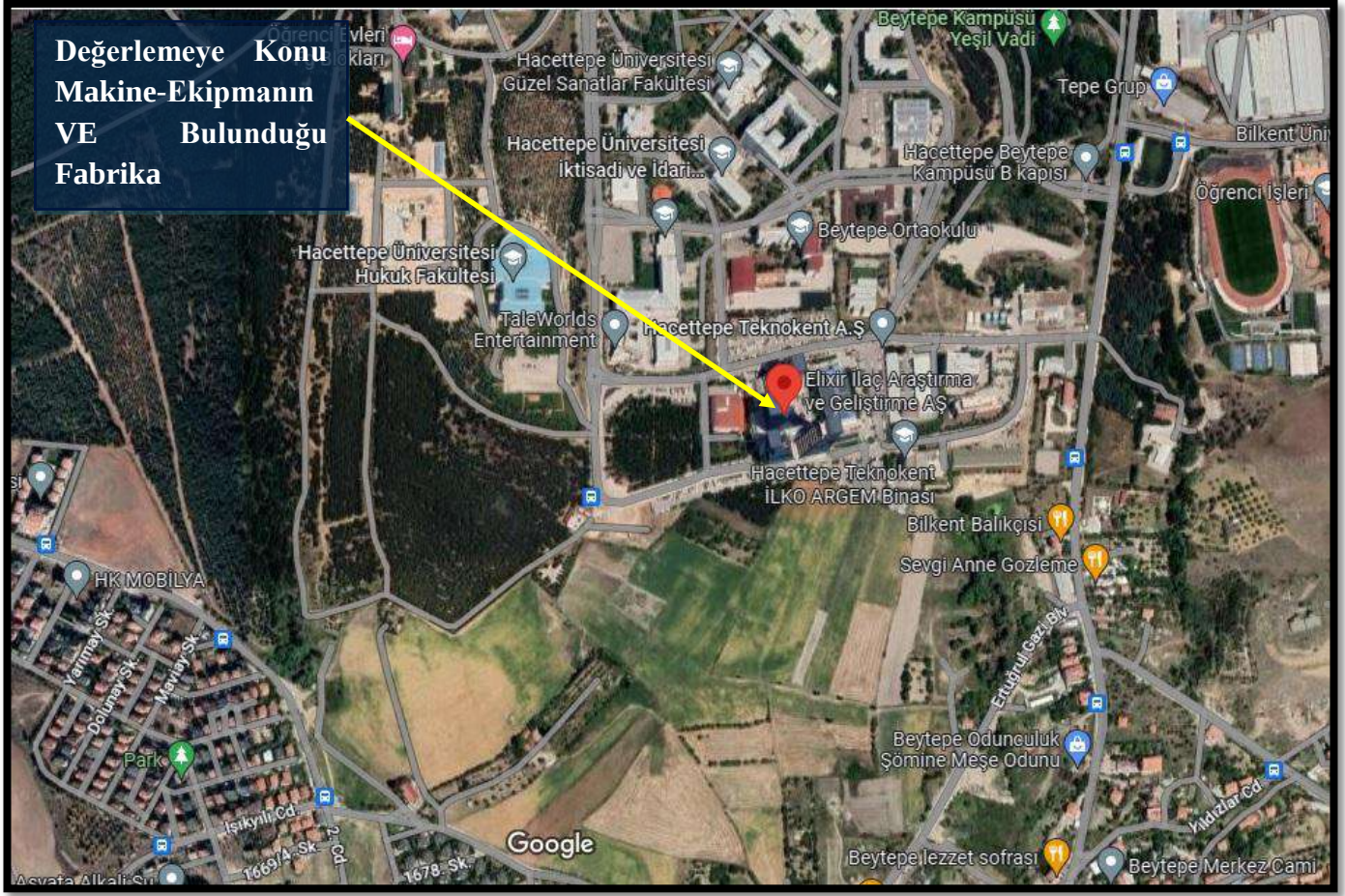
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

3 DEĞERLEMENİN KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

Laboratuvarın Bulunduğu Bölgenin Analiz



ANKARA İLİ

Yüz Ölçümü: 25.706 km²

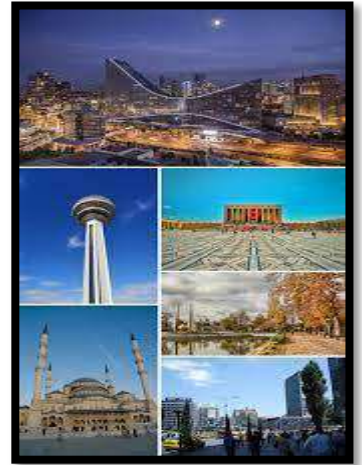
Nüfus: 5.747.325 (2021 ADNKS)

İl Trafik No: 06

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri: 25.706 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39° ve 41° Kuzey enlemleri ile 31° ve 34° Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir. Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Elmadağları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.

Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar tatlı meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 1050-1500 m. arasındadır.

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı kültesi bulunur.

İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.

İklimi: İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

Tarihi: Ankara'nın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte yapılan araştırmalar, bölgedeki yerleşmelerin insanlık tarihi kadar eski olduğunu, bölgenin birçok medeniyete beşiklik ettiğini ortaya koymaktadır. Belgelere dayanmamakla birlikte ilk adının Galatlar tarafından 'Ankyra (Ancyra)'olarak verildiği ve zamanımıza kadar 'Angora', 'Engürü' ve 'Ankara' şeklinde değişime uğradığı tahmin edilmektedir.



Tarihi, Hitit devrine kadar takip edilebilen Ankara; daha sonra sırasıyla Frigyalılar, Kimmerler, Persler, Lidyalılar, Makedonyalılar, Galatlar, Romalılar ve Selçuklular'ın hâkimiyetinde kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına katılan Ankara; 1902 yılında 5 sancak, 21 kazayı kapsamakta iken 1924 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile sancaklar kaldırılmış, Ankara'ya bağlı olan Kayseri, Yozgat, Kırşehir ve Çorum Sancaklarına da "İl" statüsü verilmiştir.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargâh olarak seçtiği Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümetinin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

Ulaşım:

Karayolu

Ankara’da konut alanlarını eski kent merkezi Ulus ile yeni kent merkezi Kızılay ve civarına bağlayan Doğu-Batı (Çankaya-Keçiören) ve Kuzey-Güney (Bahçelievler-Cebeci) yönünde iki ana arter bulunmaktadır.

Metropoliten ölçekte transit trafiği kent içine sokmayarak kent içi ulaşımı rahatlamak amacıyla çevre yolu devreye girmiştir.

Kentin toplu taşıma hizmeti belediye ve özel sektör tarafından yürütülmekte ve ağırlıkla bu iki ana arter üzerinde sürdürülmektedir.

Ankara ülke içindeki konumu ve başkentlik işlevi nedeniyle ulaşım bağlantıları gelişmiş bir kenttir. En önemli bağlantılar; (E-5) Karayolu: Edirne, İstanbul, İzmit, Adapazarı ve Bolu üzerinden Ankara’ya ulaşır ve Adana üzerinden Anadolu’yu kat ederek Ortadoğu ülkelerine devam eder. (E-23) Karayolu: İzmir, Uşak, Afyon üzerinden Ankara’ya gelir ve Yozgat, Sivas, Erzincan, Erzurum, Ağrı ve İran’a uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı - Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

Havayolu

Ankara/Esenboğa Hava Limanı 1955 yılında hizmete girmiştir. Toplam 7.500.000 m²’lik alana kurulu bulunan Hava Limanında 182.000 m²’lik iç ve dış hat ortak kullanımlı 10.000.000 Yolcu / Yıl kapasiteli terminal mevcuttur. Hava Limanında kompozit beton kaplamalı 3750x60 metre ve 3750x45 metre boyutlarında iki adet pist bulunmaktadır. Yap işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.

- 168 bin m²’lik alan,
- 10 milyon yolcu/yıl kapasite,
- 18 adet yolcu köprüsü,
- 34 pasaport kontuarı,
- 123.000 m²’lik alan üzerinde 4.000 araç park kapasiteli kapalı otopark.

Demiryolu

Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergâhlarında trenle ulaşım mevcuttur.

Ekonomi ve Sanayi

Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956’dan bu yana “Enterkonnekte” enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

3.1 Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki Ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Elixir İlaç Araştırma Ve Geliştirme A.Ş., yüksek teknolojiye sahip laboratuvarları, bilimsel güçleri ve kullanıcı düşüncesiyle dünya ilaç endüstrisine hizmet etmeyi hedefleyen bir ilaç araştırma ve geliştirme şirketi olarak 2014 yılında kurulmuştur. Elixir, EMA ve FDA standartlarına uygun ilaç ürünleri ve üretim geliştirmede, ilaç üretim tesislerine teknoloji aktarımı gerçekleştirmede ve Türkiye, AB ve ABD'de faaliyet gösteren müşteriler ve stratejik ortakları ile ortak geliştirme çalışmalarını yürütmektedir.

3.2 Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama Vb. Konularda Sınırlama, Takyidat Vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarafımıza ibraz edilen güncel makine ekipman listesine göre laboratuvardayer alan makine ekipmanların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu makine ekipmanla veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir takyidat, hukuki sorun(rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek makine ekipmana kıymet takdiri yapılmıştır. Konu ile ilgili bağımsız denetçi görüşü alınması gereklidir.

TARES Taşınır Rehin Sicili sisteminden yapılan sorgulamada değerlemeye konu varlıkların üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmadığı görülmüştür. TARES sisteminden alınmış olan ekran görüntüsü rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda ispat yükümlülüğü “Elixir İlaç Araştırma Ve Geliştirme A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

4 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

4.1 Girdi ve Varsayımlar

4.1.1 Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

Değerleme çalışmasında müşteriden mizan, muhasebe kayıtları kapasite raporu gibi rapor için gerekli olan veriler temin edilmiştir. Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

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

Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

Bu bölümde, raporda kullanılan ve/veya kullanılabilecek olan terimler, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımlarına esas olarak tarif edilmiştir.

DEĞERLEMENİN TANIMI (Kapsamı)

Değer, Fiyat, Pazar

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Pazar; içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Pazar Değeri (Piyasa Değeri, Makul Değer)

Pazar Değeri, bir mülkün-makine ve ekipmanının 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. Makul Değer; bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyatı ifade eder (UMS 16, paragraf 6).

Zorunlu Satış Değeri (Tasfiye, Acil Satış Değeri)

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

Hurda Değeri

Tahmini kullanım ömrünün sonu itibariyle tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değerini ifade eder.

4.1.3 Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Değerleme yapılırken saha çalışması ve rapor yazımı esnasında üçüncü bir taraftan herhangi bir bilgi/belge temin edilmemiştir.

Rapor içerisinde atıfta bulunulan belgelerin çapraz kontrolleri gerçekleştirilmiş, araştırmalar kapsamında yapılan görüşmelerin kontrolü ise birden fazla kaynaktan yapılan sorgulamalarda desteklenmiştir.

4.1.4 Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme çalışmasında para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır.

4.1.5 Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

İş bu rapor rapora konu makine-ekipman-taşıtlar ve bazı hareketli iş makinelerinin varlıklarının 30.12.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

30.12.2022 TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.6983	18.7320
Euro	19.9349	19.9708

4.1.6 Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi

Elixir İlaç Araştırma Ve Geliştirme A.Ş.’nin raporlama dönemine ilişkin yatırım teşvik belgesi bulunmadığı beyan edilmiştir.

4.1.7 Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Değerleme çalışmasında dikkate alınan verilerde ülkeler arası herhangi bir farklılık söz konusu değildir.

Gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamış olması sebebi ile faiz oranı, risk primi vb. gibi verilere yer verilmemiştir. Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunları’nın Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla genel KDV oranı %18 dir.

4.1.8 Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ekipman ve taşıtlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

4.2 Değerleme yaklaşım ve yöntemleri:

Rapor, Kurul Karar Organı’nın 03.10.2019 tarih 55/1294 sayılı Kararı ile uygun görülen, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nin 09.10.2019 tarihinde duyurusu yapılan “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” hakkındaki “4 No.lu Genelge Hükümleri” esas alınarak hazırlanmıştır.

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

1. Kurul Karar Organı’nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyurunun B bendinde makine değerlendirilmesi ile alakalı aşağıdaki açıklama yer almaktadır:

B) Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar

I- Makine ve ekipmanların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmeti aşağıdaki kuruluşlar tarafından II. maddedeki şartları sağlamaları koşulu ile yerine getirilir:

- 1) (A)’da sayılan nitelikleri haiz bağımsız denetim kuruluşları, Danışmanlık Şirketleri, aracı kurumlar ile kalkınma ve yatırım bankaları.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

2) Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti ile yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları.

II- Yukarıda belirtilen kuruluşların, makine ve ekipmanların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmetini yerine getirebilmesi için;

i- Kurul’un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Lisansı”, “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı” veya “Türev Araçlar Lisansı”ndan en az birine sahip olan ve

ii- Üniversitelerin 4 yıllık makine mühendisliği bölümünden mezun olmuş, en az bir kişiyi tam zamanlı olarak istihdam etmesi ve makine ve ekipmanların değerlendirme faaliyetlerinin bu kişi(ler) tarafından yerine getirilmesi zorunludur.

III- Konusu itibarıyla hakkında özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli olan makine ve ekipmanlara ilişkin olarak yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, değerlendirme çalışmasını destekleyecek, değerlendirme raporunun doğruluğunu ve yeterliliğini artıracak nitelikte, ilgili makine ve ekipman konusunda uzman kişilerden görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu makine ve ekipmanın özel ihtisas gerektirip gerektirmediğine ilişkin karar ilgili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankası tarafından verilir. Hazırlanan değerlendirme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte ilgili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankalarının sorumluluğundadır.

4.2.1 Pazar yaklaşımının benimsenmesi durumunda

4.2.1.1 Karşılaştırma ölçütlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliği ile benzerliklerin dayanağı hakkında açıklama

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.1.2 Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.1.3 Karşılaştırmalı analiz sonucunda analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına dair açıklama

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.1.4 Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynağının referans gösterilmek suretiyle raporda veya rapor ekinde sunulması

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.1.5 Emsal Karşılaştırma/Pazar Yaklaşımı Yöntemi

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılammıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

SİTE ADI	TAŞIT ADI	TAŞIT MARKASI	MODEL YILI	KİLOMETRE/ÇALIŞMA SAATİ BİLGİSİ	FİYAT BİLGİSİ	KDV HARİÇ/DAHİL	LİSTELEME KİMLİĞİ/ILAN KODU	AÇIKLAMA
ARABAM.COM	C 200 4MATIC FL 1.5 (184) AMG 9G-TRONIC	MERCEDES	2018	41.000	1.725.000 TL	HARİÇ	21965715	İKİNCİ EL
SAHIBINDEN.COM	C 200 4MATIC FL 1.5 (184) AMG 9G-TRONIC	MERCEDES	2018	61.000	1.699.000 TL	HARİÇ	1059788812	İKİNCİ EL
SAHIBINDEN.COM	TOURNEO COURIER KOMBI 1.5 TDCI 95 DELUXE	FORD	2019	98.000	415.000 TL	HARİÇ	1080462352	İKİNCİ EL
SAHIBINDEN.COM	TOURNEO COURIER KOMBI 1.5 TDCI 95 DELUXE	FORD	2019	100.000	410.000 TL	HARİÇ	1079799119	İKİNCİ EL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

4.2.2 Gelir yaklaşımının benimsenmesi durumunda

Geçmiş yıllara yönelik güvenilir gelir gider ve net gelir verileri istatistiki olarak mevcut olmaması sebebiyle değerlemede İNA veya direk kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. İş bu rapor kapsamında makine-ekipman değerlendirme çalışması maliyet yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

4.2.2.1 Değerleme konusunun niteliğine uygun nakit akış türünün seçilmesi ve seçilen nakit akış türünün seçilmesinde dikkate alınan faktörlerin açıklanması (nakit akışlarının varlığın bütünü veya kısmi haklara ait olması, vergi öncesi veya sonrası olması, nominal veya reel olması ve para birimi)

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.2.2 Bir değerlemenin, nakit akışı projeksiyonlarında kullanılan (fonksiyonel para birimi) farklı bir para birimiyle (değerleme para birimi) yapılması halinde kullanılan kur çevrim yöntemine ilişkin açıklama

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.2.3 Projeksiyon döneminde ulaşılması öngörülen nakit akışlarının ve diğer finansal verilerin, projeksiyon dönemine göre belirlenen makul bir geçmiş dönemde değerlendirme konusunun gerçekleşen ilgili nakit akışları ve diğer finansal verileri ile uyumlu, tutarlı ve bu veriler çerçevesinde öngörülebilir olduğuna ilişkin beyan

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.2.4 Gerçekleşen tarihi veriler ile öngörüler arasında önemli derecede farklılıkların olması halinde, bu farklılıkların kaynağı hakkında anlaşılabilir ve gerekçeli açıklama

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.2.5 Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, borçlanma maliyeti, risk primi, risksiz faiz oranı, devam eden (artık/kalıntı) değer ile bu değerın tespitine ilişkin büyüme oranı vb. değer tespitinde dikkate alınan verilerin kaynağının ve hesaplama yöntemlerinin belirtilmesi

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.2.6 Gelir yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.3 Maliyet Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.3.1 Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi

İş bu rapor kapsamında laboratuvarda bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışmasında kullanılan “Maliyet Yaklaşımı Yönteminde” firmadan temin edilmiş olan muavin ve mizan kayıtları ile kapasite raporu vb. resmi belgelerden yararlanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre yapılan değerlendirme çalışmasında varlıkların güncel piyasa araştırmalarına göre ve ilk alım maliyetleri de dikkate alınarak güncel döviz bedeli karşılığı bulunarak, bu bedel üzerinden yıpranma uygulanması yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

İlaç araştırma ve geliştirme laboratuvar piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, laboratuvarın değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteriden edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek ve laboratuvarın verimliliğin yüksek olması, makinelerin durumlarının genel olarak iyi ve bakımlı olması nedeniyle makine ve ekipmanın çoğunun faydalı ömrü 20 yıl kabul edilmiştir. Yıpranma oranı olarak 20 yıllık süreçte yıpranma uygulanmıştır. **İlk yıl için %10'luk bir yıpranma payı uygulanmıştır. Sonrasındaki 19 yıllık süreçte doğrusal yıpranma uygulanmıştır.**

Buna göre ilgili makine ekipman için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

4.2.3.2 Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsaması ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması,

Değerlemeye konu makine ekipmanın bulunduğu tesis maliyet analizine göre değerlemeye esas olduğundan; 253 (makine ve ekipman) mizan kayıtları ile muhasebe kayıtlarını içermektedir. Tesis kurulu ve çalışma durumunda olduğu için makine-ekipmanlar bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

4.2.3.3 Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması

İlaç Laboratuvar ürünleri piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, laboratuvarın değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteriden edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, mevcut makine ve ekipmanın çoğunun faydalı ömrü ve yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu makine değerlendirme raporunda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilmiştir.

İlaç Laboratuvar ürünleri piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, tesisin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteriden edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek ve laboratuvarın verimliliğin yüksek olması, makinelerin durumlarının genel olarak iyi ve bakımlı olması nedeniyle makine ve ekipmanın çoğunun faydalı ömrü 20 yıl kabul edilmiştir. Yıpranma oranı olarak 20 yıllık süreçte yıpranma uygulanmıştır. **İlk yıl için %10'luk bir yıpranma payı uygulanmıştır. Sonrasındaki 19 yıllık süreçte doğrusal yıpranma uygulanmıştır.**

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda makine ekipmanın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

4.2.3.4 Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değer

HESAP KODU	MAKİNE-EKİPMAN ADI	ALİŞ TARİHİ	TOPLAM ALİŞ TUTARI	İLGİLİ TARİHTEKİ DÖVİZ ALİŞ KURU	TOPLAM ALİŞ TUTARI (\$)	TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)
2530100000	İKA VE LİEBHERR MAKİNELERİ	5.11.2015	20.782	2,8362	7.327	76.899 TL
2530100001	ATLAS COPCO KOMPRESÖR	13.11.2015	17.462	2,8768	6.070	63.821 TL
2530100002	MIELE YIKAMA MAKİNESİ	27.11.2015	37.058	2,9009	12.775	134.748 TL
2530100003	RETSCH VE BANDELİN	27.11.2015	11.247	2,9009	3.877	40.895 TL
2530100004	ERWEKA MAKİNELERİ	9.12.2015	98.325	2,9123	33.762	357.108 TL
2530100005	METTLER-TOLDEO MAKİNELERİ	22.12.2015	79.080	2,9068	27.205	288.612 TL
2530100006	İKA T25 DIGITAL ULTRA TURRAX	20.01.2016	6.094	3,0243	2.015	21.517 TL
2530100007	MERCK MILLIPORE FILTRASYON	9.02.2016	1.999	2,9295	683	7.322 TL
2530100008	NILFISK GM 80P VAKUM	30.11.2016	2.800	3,4199	819	9.369 TL
2530100009	MERCK MILLIPORE SAF SU	9.02.2016	39.658	2,9295	13.537	145.222 TL
2530100010	KORSCH 1 XP TABLET BASKI	17.02.2016	227.332	2,9517	77.017	827.699 TL
2530100011	BOSCH GÜVENLİK SİSTEMİ	1.03.2016	22.251	2,9612	7.514	80.990 TL
2530100012	MERCK MILLIPORE SAF SU SİSTEMİ PARÇALARI	19.12.2016	5.514	3,494	1.578	18.130 TL
2530100013	AGILENT CARY 60 DISSOLÜSYON	5.10.2016	183.250	3,0293	60.493	683.994 TL
2530100014	METTLER-TOLEDO YAZICILAR	6.12.2016	5.419	3,5344	1.533	17.567 TL
2530100015	MALVERN MASTERSIZER 3000E	31.12.2016	108.492	3,5318	30.719	353.819 TL
2530100016	ADAMUS HT ZIMBA SETİ	14.12.2016	7.418	3,4721	2.136	24.518 TL
2530100017	AGILENT INFINITY 1220 HPLC	30.06.2016	66.750	2,8936	23.068	255.408 TL
2530100018	MEMMERT HPP110 STABİLİTE	16.01.2017	29.395	3,7994	7.737	89.413 TL
2530100019	CHRIST ALPHA 2-4 LSCPLUS	10.02.2017	100.530	3,7047	27.136	315.249 TL
2530100020	MEMMERT HPP110 STABİLİTE	10.02.2017	28.464	3,7047	7.683	89.258 TL
2530100021	KRÜSS P1000 POLARİMETRE	9.03.2017	3.719	3,703	1.004	11.733 TL
2530100022	BOHLENDER DESİKATÖR	9.03.2017	2.872	3,703	776	9.061 TL
2530100023	NABERTHERM LE2 KÜL FIRINI	9.03.2017	5.753	3,703	1.554	18.150 TL
2530100024	FETON CLASSIC 100 SIZE 1	9.03.2017	5.085	3,703	1.373	16.043 TL
2530100025	AGILENT CARY 630 FTIR	17.03.2017	58.165	3,6714	15.843	185.398 TL
2530100026	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	31.03.2017	99.886	3,6386	27.452	322.180 TL
2530100027	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	31.03.2017	94.437	3,6386	25.954	304.607 TL
2530100028	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	10.04.2017	113.138	3,7208	30.407	357.600 TL
2530100029	CAMAG TLC	31.03.2017	3.632	3,6386	998	11.714 TL
2530100030	THERMO SCIENTIFIC SIVI AZOT	20.04.2017	5.176	3,6623	1.413	16.656 TL
2530100031	MEMMERT HPP110 STABİLİTE	20.04.2017	30.191	3,6623	8.244	97.152 TL
2530100032	MEMMERT UN30 ETÜV	20.04.2017	3.655	3,6623	998	11.763 TL
2530100033	MEMMERT WNB14 SU	20.04.2017	3.014	3,6623	823	9.698 TL
2530100034	MULTIGEL BLİSTER MAKİNESİ	13.09.2017	15.856	3,4264	4.628	56.174 TL
2530100035	ADAMUS HT ZIMBA SETİ	11.09.2017	6.512	3,4061	1.912	23.200 TL
2530100036	METTLER TOLEDO DP5	9.10.2017	13.287	3,6041	3.687	44.984 TL
2530100037	METTLER TOLEDO DMI141-SC	9.10.2017	1.253	3,6041	348	4.242 TL
2530100038	AGILENT DETERİUM LAMBA	19.10.2017	3.325	3,6748	905	11.063 TL
2530100039	AGILENT RI DEDEKTÖR	19.10.2017	27.751	3,6748	7.552	92.327 TL
2530100040	VACUUBRAND MZ2 CNT VAKUM	20.11.2017	8.252	3,8792	2.127	26.172 TL
2530100041	MEMMERT VO 200 VAKUMLU	20.11.2017	27.613	3,8792	7.118	87.581 TL
2530100042	İKA RH BASİC-2 İSİTİCİLİ	20.11.2017	1.611	3,8792	415	5.109 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

2530100043	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	23.01.2018	122.134	3,8098	32.058	399.406 TL
2530100044	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC MCG VALVE	14.02.2018	9.362	3,7963	2.466	30.857 TL
2530100045	METTLER TOLEDO DGI111-SC PH	12.02.2018	1.446	3,8119	379	4.744 TL
2530100046	İKA RH BASIC-2 İSİTİCİLİ MANYETİK	26.02.2018	1.631	3,7816	431	5.410 TL
2530100047	SPEKTROFOTOMETRE	3.06.2020	112.099	6,7817	16.530	240.492 TL
2530100048	MERCK MILLIPORE SAF SU SİSTEM	19.06.2020	56.000	6,845	8.181	119.346 TL
2530100049	LIEBHERR BUZDOLABI	22.06.2020	13.453	6,844	1.966	28.690 TL
2530100050	GAZ KROMATOĞRAFISI (GC)	30.06.2020	277.428	6,8422	40.547	592.572 TL
2530100051	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	30.06.2020	584.964	6,8422	85.494	1.249.452 TL
2530100052	OTOMATİK ÖRNEKLEYİCİLİ HPLC TERMOSTATI	30.06.2020	40.000	6,8422	5.846	85.438 TL
2530100053	SICCO MAXİ DESİKATÖR	11.06.2020	17.749	6,7777	2.619	38.151 TL
2530100054	STABILİTE KABİN	2.07.2020	63.335	6,8432	9.255	135.305 TL
2530100055	İSİTİCİLİ MANYETİK KARİŞTİRİCİ	2.07.2020	19.848	6,8432	2.900	42.401 TL
2530100056	İLKİMLENDİRME KABİNİ İCH 110 L	8.07.2020	69.049	6,8519	10.077	147.472 TL
2530100057	DİFERANSİYEL TARAMALI KALORİMETRE	9.07.2020	230.405	6,8523	33.624	492.141 TL
2530100058	ANTİSTATİK KİT SETİ	9.07.2020	13.553	6,8523	1.978	28.949 TL
2530100059	PH METRE	9.07.2020	48.017	6,8523	7.007	102.564 TL
2530100060	TERAZİ AĞIRLIK KALİBRASYON SETİ	9.07.2020	36.013	6,8523	5.256	76.923 TL
2530100061	TERAZİ (3 ADET)	9.07.2020	340.380	6,8523	49.674	727.045 TL
2530100062	ULTRASONİK BANYO	20.07.2020	12.144	6,8439	1.774	26.019 TL
2530100063	ULTRASONİK BANYO 2	20.07.2020	12.965	6,8439	1.894	27.778 TL
2530100064	VAKUMLU SIZDIRMAZLIK ÇHAZİ	1.07.2020	33.629	6,8432	4.914	71.831 TL
2530100065	SANTRİFÜJ HETTİCH EBA 280 S	19.08.2020	32.249	7,3679	4.377	64.498 TL
2530100066	VORTEX İKA MS 3 DİJİTAL	19.08.2020	12.900	7,3679	1.751	25.799 TL
2530100067	ÇOKLU MANYETİK KARİŞTİRİCİ İKA RO 15	19.08.2020	18.428	7,3679	2.501	36.856 TL
2530100068	RETSCH ELEK SETİ	1.10.2020	6.682	7,7522	862	12.791 TL
2530100069	AERO M KURU DISPERSİYON SİSTEMİ	14.12.2020	105.389	7,9349	13.282	199.485 TL
2530100070	VİSKOZİMETRE	10.12.2020	3.035	7,8203	388	5.825 TL
2530100071	GLATT GMBH MAKİNELERİ	9.12.2015	742.128	2,9123	254.825	2.695.341 TL
2530100072	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	23.01.2018	131.294	3,8098	34.462	429.361 TL
2530100073	AGILENT INFINITY II 1260 HPLC	23.01.2018	123.089	3,8098	32.308	402.527 TL
2530100074	MERCK MILLIPORE 100 L TANK	20.01.2021	13.444	7,4485	1.805	27.271 TL
2530100075	CİHAZ SENSÖRLERİ	23.03.2021	24.127	7,904	3.052	46.580 TL
2530100076	2840-ELD ÖNDEN YÜKLEMELİ OTOKLAV	27.04.2021	60.550	8,3295	7.269	111.543 TL
2530100077	UPGRADE INFINITYLAB SAMPLE THERMOSTAT	2.09.2021	35.286	8,2876	4.258	66.653 TL
2530100078	DİSTEK 2500 RTD DİSSOLÜSYON CİHAZİ (2 ADT)	23.12.2021	955.407	12,4535	76.718	1.221.843 TL
2530100079	UPS SİSTEMİ	28.02.2022	140.869	13,8286	10.187	163.894 TL
2530100080	TERMOSİFON 50 LT	7.03.2022	3.729	14,3012	261	4.199 TL
2530100081	SU YUMUŞATMA SİSTEMİ	4.03.2022	7.700	14,1766	543	8.744 TL
2530100082	İKA MANYETİK KARİŞTİRİCİ	5.07.2022	63.547	16,9369	3.752	61.520 TL
2530100083	MEMMERT WNB 14 L1 SU BANYOSU	13.09.2022	18.134	18,2205	995	16.488 TL
2540101001	06 BPD 072 FORD TOURNEO COURIER KOMBI 1.5 TDCI 95 DELUXE	4.10.2019	85.453			410.000 TL
2540000002	06 FY 6451 MERCEDES C 200 4MATIC FL 1.5 (184) AMG 9G-TRONIC	4.11.2019	344.011			1.700.000 TL
253 VE 254 KAYITLI MAKİNE-EKİPMAN VE TAŞITLAR TOPLAM DEĞER						18.008.368 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

ACIKLAMALAR

1. Değerleme çalışmasında firmanın muavin kayıtları ve YMM onaylı 253-254 hesap mizan kayıtları baz alınmıştır.laboratuvarda bulunan makinelerden şirket defter kayıtlarında bulunanları değerlemede dikkate alınmıştır. Firmanın tarafımıza verdiği muhasebe kayıtları doğru kabul edilmiştir.
2. İş bu rapor kapsamında laboratuvarda bulunan makine-ekipmanların değerleme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır.Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı taşıtların değerleme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi “ ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.
3. Üretimde kullanılan makine-ekipmanların çoğunun ithal edilmesi nedeniyle değerleme çalışmasında USD kur değişimi dikkate alınmıştır. Makinelerin giriş tarihindeki değeri dikkate alınmıştır. Günümüz satış değerinden yaşına göre yıllık yıpranma oranı düşülerek, güncel değer TL olarak hesaplanmaktadır. Makine ve ekipmanların verimli ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında T.C. Merkez Bankası 30.12.2022 kuru esas alınmıştır.
4. Tespit edilen değerler tesisin komple çalışır durumda olması halindeki değerlerdir. Taşınması veya tek tek satılması dahilinde makine ve ekipmanlarda değer kaybı olacaktır.

4.2.4 Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. Laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi “ ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

4.2.5 Uygulanan değerlendirme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. Laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

5 SONUÇ

5.1 Kullanılan Değer Esası

Değerleme Çalışmasında; hem ‘Maliyet Yaklaşım Yöntemi’ hem de “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak bulunan değer takdir edilmiştir.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” ne göre tespit edilen değer; makine-ekipmanların değeri, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Yöntemine” göre tespit edilen değer; araçların değeri olarak belirlenmiştir.

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerleme çalışması “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. Laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi “ ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerleme çalışması “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirme yapılan araçların benzer özelliklerini içermektedir.Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

5.2 Değerlemede Kullanılan Verilerin Ve Yöntemlerin Güvenilir, Adil, Uygun Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.(Elixir İlaç Araştırma Ve Geliştirme A.Ş.) için 28.02.2023 tarihinde (2023 SPM- GENİL 057) rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan varlık ile herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan menkulün türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, menkulü görsel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Yukarıda verilen bilgiler ve raporun ilgili bölümlerinde verilen analizler doğrultusunda iş bu raporda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

5.3 Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç, Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo

İş bu rapor kapsamında laboratuvarında bulunan makine-ekipmanların değerlendirilmesi “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” göre yapılmıştır. Laboratuvarın özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Laboratuvardaki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılamamıştır.

Bununla birlikte şirket bünyesinde kayıtlı araçların değerlendirilmesi “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ne göre yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi için seçilen piyasa satış örnekleri değerlendirilen araçların benzer özelliklerini içermektedir. Piyasada satış verisi bulunan araçlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ile toplam bir değere ulaşılmıştır.

- “Rapor kapsamında yer alan tüm analiz ve hesaplar doğrultusunda Makine Ekipman ve Taşıtların Pazar Değeri:

ELİXİR İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME A.Ş. DEĞERLEME TABLOSU	
253 KAYITLI MAKİNE-EKİPMAN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.898.368 TL
254 KAYITLI TAŞITLAR TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.110.000 TL
MAKİNE-EKİPMAN GENEL YASAL TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.008.368 TL

Olarak hesaplanmıştır.

5.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Piyasanın ve ekonomik koşulların mevcut durumu, Laboratuvarındaki Makine ve ekipmanların değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteriden edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda makine ekipmanın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

5.5 Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu makine ekipmanların bulundukları taşınmazda kullanılmaları durumu için değer takdir edilmiş olup, başka bir yere taşınmaları veya ayrı ayrı satış durumlarında geçerli değildir.

Değerlemede; Genel kaide olarak mevcut bir varlığın değerinin hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olamayacağı, makinelerin kalan ve faal ekonomik ömrü ve bunun süresi, makinelerin değerinin kullanımından kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranması ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olması, ait olduğu sektördeki teknolojik gelişme hızı ve farklı sektörlerde kullanım alanının olup olmaması vb. faktörler dikkate alınmıştır.

Buna göre: Aşağıda “ Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” ne göre tespit edilen değer; makine-ekipmanların değeri, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Yöntemine” göre tespit edilen değer; araçlarındegeri olarak belirlenmiştir.

5.6 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Makine Ekipmanların Satış Kabiliyeti

laboratuvarın mevcut kullanımı, özellikleri ve pazar değeri itibariyle sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle makine-ekipmanların satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. **Laboratuvar kurulu ve çalışır durumda olduğu için makine-ekipmanlara verilen değer tüm makine-ekipmanın bir bütün halinde çalışır durumu için tespit edilmiştir.**

Makine-ekipmanların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir:

MAKİNE VE EKİPMAN TOPLAM PAZAR DEĞERİ:	18.008.368 TL (KDV Hariç)			
	21.249.874 TL(KDV Dâhil)			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

DeğerlemeUzmanı
Bahri AVŞAROĞLU
Makine Mühendisi
(SPK lisans no:405794/28.07.2016)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



5.7 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

6 RAPOR EKİ

6.1 Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar, (Şirketin, Kurul'un veya Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinde veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya duyurduğu bilgilere referans verilmesi mümkündür)

6.2 Fotoğraflar











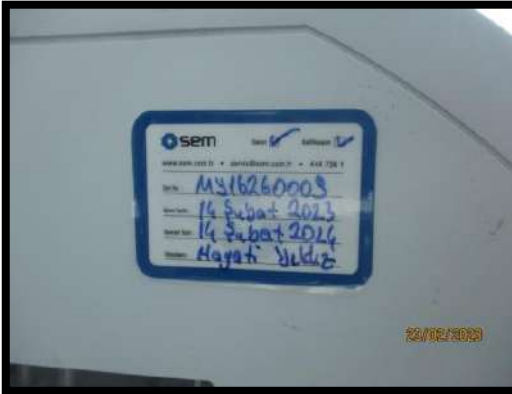
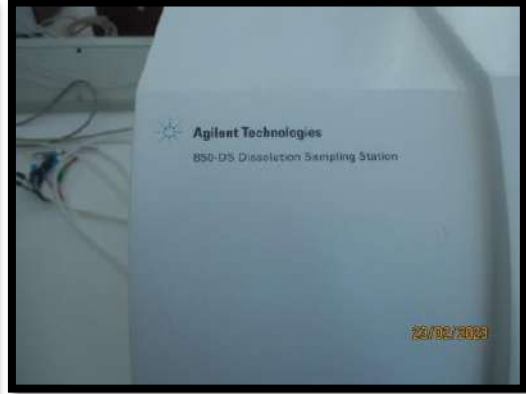
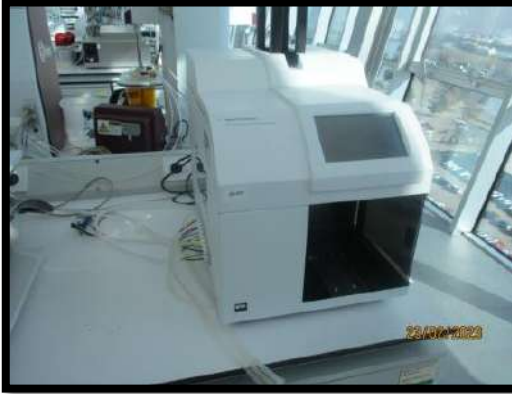














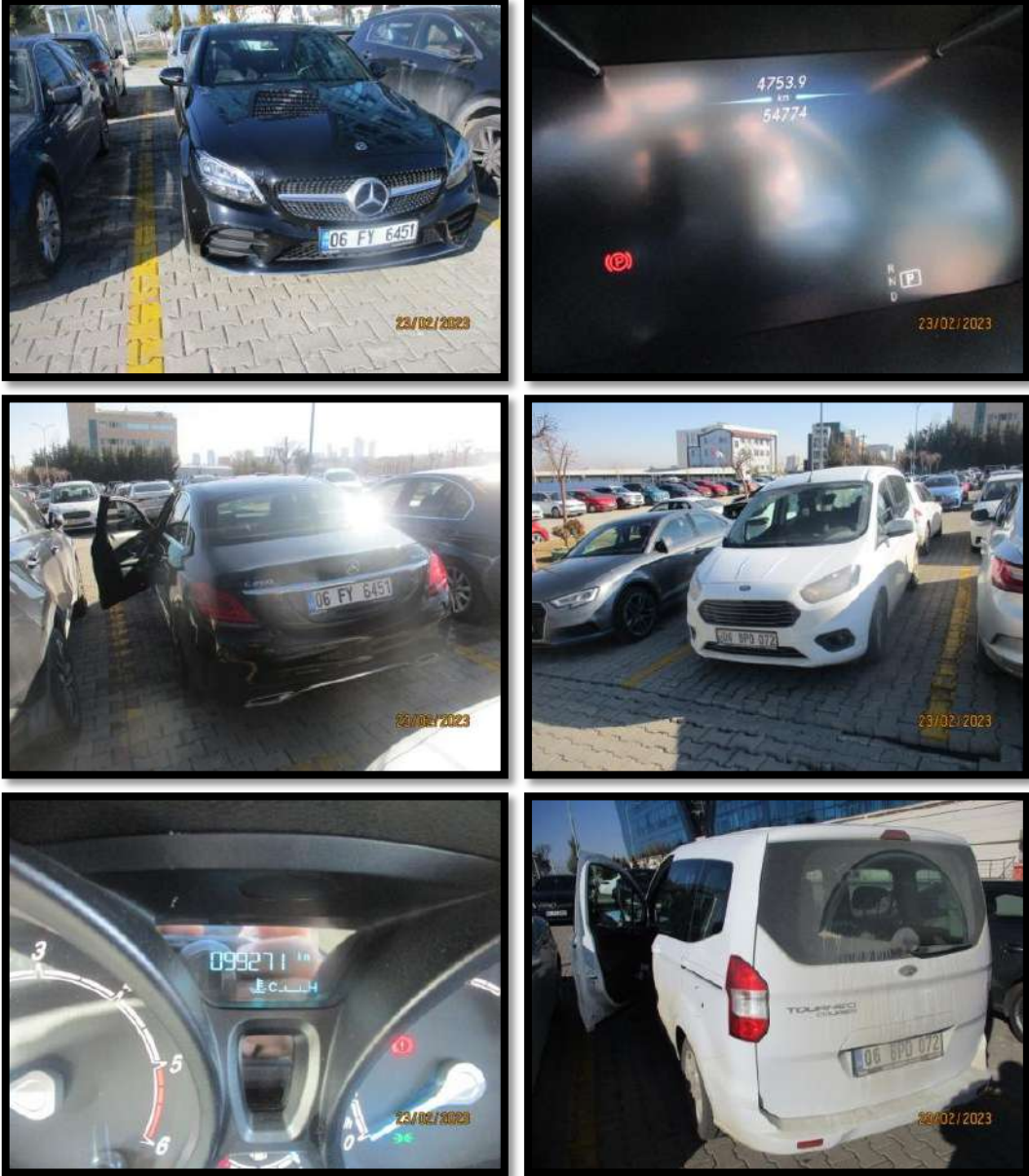








6.3 Araç Fotoğrafları



6.4 Araç Ruhsatları

(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE ANKARA / ANKARA 68 NOTERLÜĞÜ		(Y.4) T.C. KİMLİK NO/ VERGİ NO 3320426912	
(A) PLAKA 06BPD072	(B) İLK TESCİL TARİHİ 04/10/2019	(C.1.1) SOYAD/ TİCARİ ÜNVANI ELİXİR İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME	
(Y.2) TESCİL SIRA NO 20191004182662	(D) TESCİL TARİHİ 04/10/2019	(C.1.2) ADI ANONİM ŞİRKETİ	
(D.1) MARKASI FORD	(D.2) TİPİ JT8	(C.1.3) ADRESİ ÜNİVERSİTELER MAH. 1596 CAD. HACETTEPE TEKNOKENT SİT. 6. AR-GE NO:E BLOK/6 E/52 ÇANKAYA ANKARA	
(D.3) TİCARİ ADI OURNEO COURIER	(D.4) MODEL YILI 2019	(J) ARAÇ SINIFI N1	(Z.1) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR
(D.5) CİNSİ KAMYONET (BB VAN)	(R) RENGİ BEYAZ (BUZ)	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO
(F.5) MOTOR NO KJ80350	(E) ŞASE NO NM0MXXTACMKJ80350	(Z.3.3) NOTERİN ADI	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(G.1) NET AĞIRLIĞI 1387 kg	(F.1) AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 1875 kg	(Z.2) DİĞER BİLGİLER mus.geç.trh: 25-09-2020	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(G.2) KATAR AĞIRLIĞI 2400 kg	(G.2) RÖMÖRK AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 0 0 kg	(Y.5) ONAYLAYAN SİCİL-İMZA 1987	BELGE Seri: ES N: 153470
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil) 4	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI ---		
(P.1) SİLİNDİR HACMİ 1499 cm³	(P.2) MOTOR GÜCÜ 70 kw		
(P.3) YAKIT CİNSİ DİZEL	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI(Motosiklet) ---		
(Y.3) KULLANIM AMACI OK NAKLİ - TİCARİ	(K) TİP ONAY NO TR 2007/46 8249 15		

(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE ANKARA / ANKARA 55 NOTERLÜĞÜ		(Y.4) T.C. KİMLİK NO/ VERGİ NO 3320426912	
(A) PLAKA 06FY6451	(B) İLK TESCİL TARİHİ 04/11/2019	(C.1.1) SOYAD/ TİCARİ ÜNVANI ELİXİR İLAÇ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME	
(Y.2) TESCİL SIRA NO 20191104208481	(D) TESCİL TARİHİ 04/11/2019	(C.1.2) ADI ANONİM ŞİRKETİ	
(D.1) MARKASI MERCEDES-BENZ	(D.2) TİPİ 204	(C.1.3) ADRESİ ÜNİVERSİTELER MAH. 1596 CAD. HACETTEPE TEKNOKENT SİT. 6. AR-GE E BLOK APT. NO:6/E/52 ÇANKAYA ANKARA	
(D.3) TİCARİ ADI C 200 4MATIC	(D.4) MODEL YILI 2018	(J) ARAÇ SINIFI M1	(Z.1) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR
(D.5) CİNSİ OTOMOBİL (AA SEFARAT)	(R) RENGİ SİYAH	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO
(F.5) MOTOR NO 26491530038775	(E) ŞASE NO WDD2050781R458854	(Z.3.3) NOTERİN ADI	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(G.1) NET AĞIRLIĞI 1710 kg	(F.1) AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 2175 kg	(Z.2) DİĞER BİLGİLER mus.geç.trh: 22-09-2021	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(G.2) KATAR AĞIRLIĞI 4045 kg	(G.2) RÖMÖRK AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 0 0 kg	(Y.5) ONAYLAYAN SİCİL-İMZA 1987	BELGE Seri: EV N: 651967
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil) 5	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI ---		
(P.1) SİLİNDİR HACMİ 1497 cm³	(P.2) MOTOR GÜCÜ 135 kw		
(P.3) YAKIT CİNSİ BENZİN - ELEKTRİK	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI(Motosiklet) ---		
(Y.3) KULLANIM AMACI YOLCU NAKLİ - HUSUSİ	(K) TİP ONAY NO e1 2001/116 0431 49		

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.5 YMM Onaylı Mizan Belgesi**ELİXİR İLAÇ ARASTIRMA VE GELİŞTİRME A.Ş.****01.01.2022 - 31.12.2022 MİZAN**

Şirket kodu	Ana hesap	Kısa metin	Para birimi	İş alanı	Bakiye devri	Önceki dönem bakiyesi	Rapor dönemi borç bakiyesi	Rapor dönemi alacak bakiyesi	Kümüle bakiye
1300	1021301001	YAPIKREDİ SİNCAN ORG TRY			0,00	0,00	20.216.115,46	19.958.815,62	257.299,84
1300	1021301002	İŞ BANKASI BAŞKENT Ş TRY			0,00	0,00	137.964,36	136.267,53	2.696,83
1300	1021301003	AKBANK ÇANKAYA ŞB TRY			0,00	0,00	37.932,91	37.927,96	4,95
1300	1021301004	VAKIFBANK KIZILAY ŞB TRY			0,00	0,00	1.089.779,85	1.086.822,54	2.957,21
1300	1021301005	HALK BANKASI TL HES TRY			0,00	0,00	11.000,00	10.714,00	286,00
1300	1021302001	YAPI KREDİ USD TRY			0,00	0,00	251.362,96	251.362,96	0,00
1300	1021302003	İŞBANKASI USD TRY			0,00	0,00	122.208,45	122.208,45	0,00
1300	1021303001	YAPI KREDİ EUR TRY			0,00	0,00	1.352.101,87	1.352.101,87	0,00
1300	1021304001	YPK STERLIN HESAB TRY			0,00	0,00	27.742,00	27.742,00	0,00
Ara toplam 1 102			TRY		0,00	0,00	23.246.197,86	22.982.963,03	263.234,83
1300	1180000000	D MENK KİY ONE LIFE TRY			0,00	0,00	120.943,29	0,00	120.943,29
Ara toplam 1 118			TRY		0,00	0,00	120.943,29	0,00	120.943,29
1300	1200102001	YURTIÇI MÜŞTERİLER G TRY			0,00	0,00	19.757.922,37	19.757.922,37	0,00
Ara toplam 1 120			TRY		0,00	0,00	19.757.922,37	19.757.922,37	0,00
1300	1310101001	ORTAKLARDAN ALACAKI TRY			0,00	0,00	23.591,83	0,00	23.591,83
Ara toplam 1 131			TRY		0,00	0,00	23.591,83	0,00	23.591,83
1300	1570101001	LABORATUVAR MALZ TRY			0,00	0,00	3.510,09	0,00	3.510,09
Ara toplam 1 157			TRY		0,00	0,00	3.510,09	0,00	3.510,09
1300	1800101001	SIGORTA GİDERİ TRY			0,00	0,00	651.251,61	401.684,11	249.567,50
1300	1800101002	ÇEŞİTLİ GİDERLER TRY			0,00	0,00	654.954,40	528.787,17	126.167,23
1300	1800101003	GELECEK AY AIT GİD TRY			0,00	0,00	875,17	875,17	0,00
Ara toplam 1 180			TRY		0,00	0,00	1.307.081,18	931.366,45	375.714,73
1300	1810101001	FAİZ GELİR TAHKUKU TRY			0,00	0,00	3.817,45	3.817,45	0,00
Ara toplam 1 181			TRY		0,00	0,00	3.817,45	3.817,45	0,00
1300	1900101001	DEVREDEEN KDV TRY			0,00	0,00	19.948.995,78	17.875.997,53	2.072.998,25
Ara toplam 1 190			TRY		0,00	0,00	19.948.995,78	17.875.997,53	2.072.998,25
1300	1910101001	İNDİRİLECEK KDV %1 TRY			0,00	0,00	1.755,38	1.755,38	0,00
1300	1910101008	İNDİRİLECEK KDV %8 TRY			0,00	0,00	77.671,16	77.671,16	0,00
1300	1910101018	İNDİRİLECEK KDV %18 TRY			0,00	0,00	2.393.635,66	2.393.635,66	0,00
1300	1910103001	İTHALDE ÖDEN. KDV %1 TRY			0,00	0,00	199,22	199,22	0,00
1300	1910103008	İTHALDE ÖDEN. KDV %8 TRY			0,00	0,00	3.622,56	3.622,56	0,00
1300	1910103018	İTHALDE ÖDEN. KDV %18 TRY			0,00	0,00	93.541,87	93.541,87	0,00
1300	1910104018	Tevkifatlı KDV %10 TRY			0,00	0,00	25.006,59	25.006,59	0,00
1300	1910301001	TEVKİFATLI KDV TRY			0,00	0,00	8.337,97	8.337,97	0,00
Ara toplam 1 191			TRY		0,00	0,00	2.603.770,41	2.603.770,41	0,00
1300	1960101001	PERSONEL MAAŞ AVANİ TRY			0,00	0,00	18.810,15	0,00	18.810,15
Ara toplam 1 196			TRY		0,00	0,00	18.810,15	0,00	18.810,15
1300	2530101001	TESİS, MAKİNE VE CİH TRY			0,00	0,00	6.247.090,40	0,00	6.247.090,40
Ara toplam 1 253			TRY		0,00	0,00	6.247.090,40	0,00	6.247.090,40
1300	2540101001	TAŞITLAR TRY			0,00	0,00	429.463,36	0,00	429.463,36
Ara toplam 1 254			TRY		0,00	0,00	429.463,36	0,00	429.463,36
1300	2550101001	DEMİRBAŞLAR TRY			0,00	0,00	939.543,95	728,64	938.815,01
Ara toplam 1 255			TRY		0,00	0,00	939.543,95	728,64	938.815,01
1300	2570101253	BİRİKMiŞ AMORT. TESİS TRY			0,00	0,00	0,00	4.233.844,39	-4.233.844,39
1300	2570101254	BİRİKMiŞ AMORT. TAŞIT TRY			0,00	0,00	0,00	273.417,66	-273.417,66
1300	2570101255	BİRİKMiŞ AMORT. DEMİR TRY			0,00	0,00	0,00	671.919,79	-671.919,79
Ara toplam 1 257			TRY		0,00	0,00	0,00	5.179.181,84	-5.179.181,84
1300	2580101001	YAPILMAKTA OLAN YATI TRY			0,00	0,00	334.723,00	0,00	334.723,00
Ara toplam 1 258			TRY		0,00	0,00	334.723,00	0,00	334.723,00
1300	2800101001	HAKLAR (YAZILIMLAR) TRY			0,00	0,00	734.563,62	0,00	734.563,62
1300	2800101003	HAKLAR (İLAÇ RUHSAT) TRY			0,00	0,00	754.973,18	0,00	754.973,18
Ara toplam 1 280			TRY		0,00	0,00	1.489.536,80	0,00	1.489.536,80
1300	2620101001	KURULUŞ VE ÖRGÜTLEN TRY			0,00	0,00	3.925,48	0,00	3.925,48
Ara toplam 1 262			TRY		0,00	0,00	3.925,48	0,00	3.925,48
1300	2630101001	ARGE GİDERLERİ TRY			0,00	0,00	29.166.539,22	143.713,35	29.024.825,87
Ara toplam 1 263			TRY		0,00	0,00	29.166.539,22	143.713,35	29.024.825,87
1300	2640101001	ÖZEL MALİYETLER TRY			0,00	0,00	1.688.250,40	225.401,60	1.462.848,80
Ara toplam 1 264			TRY		0,00	0,00	1.688.250,40	225.401,60	1.462.848,80
1300	2680101260	BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR TRY			0,00	0,00	0,00	232.062,93	-232.062,93
1300	2680101262	AMORT-KURULUŞ VE ÖRT TRY			0,00	0,00	0,00	2.355,29	-2.355,29
1300	2680101264	AMORT-ÖZEL MALİYETLER TRY			0,00	0,00	0,00	311.791,77	-311.791,77
Ara toplam 1 268			TRY		0,00	0,00	0,00	546.209,99	-546.209,99
1300	2800101002	DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERL TRY			0,00	0,00	37.681,29	37.681,29	0,00
1300	2800101003	FAİZ GİDERLERİ TRY			0,00	0,00	875,17	875,17	0,00
Ara toplam 1 280			TRY		0,00	0,00	38.556,46	38.556,46	0,00
1300	3000101001	BANKA KREDİLERİ-KV TRY			0,00	0,00	36.860,69	36.860,69	0,00
Ara toplam 1 300			TRY		0,00	0,00	36.860,69	36.860,69	0,00
1300	3200101001	GRUP İÇİ SATIÇILAR TRY			0,00	0,00	0,00	6.527.457,22	-6.527.457,22
1300	3200101002	YURTIÇI SATIÇILAR TRY			0,00	0,00	5.129.074,78	5.850.126,02	-721.051,24
1300	3200201001	YURTDIŞI SATIÇILAR TRY			0,00	0,00	2.528.731,63	2.846.487,81	-119.736,18
Ara toplam 1 320			TRY		0,00	0,00	7.654.806,41	15.023.051,05	-7.368.244,64
1300	3310101001	ORTAKLARA BORÇLAR TRY			0,00	0,00	0,00	7.148.772,22	-7.148.772,22
Ara toplam 1 331			TRY		0,00	0,00	0,00	7.148.772,22	-7.148.772,22
1300	3360101001	DİĞER ÇEŞİT BORÇLAR TRY			0,00	0,00	8.150.405,90	8.756.951,50	-616.545,60
1300	3380101002	KREDİ KARTI HARCAMALI TRY			0,00	0,00	1.442.512,24	1.830.455,51	-187.943,27
Ara toplam 1 336			TRY		0,00	0,00	9.592.918,14	10.397.407,01	-804.488,87
1300	3400101002	ALINAN SİPARİŞ AVANS TRY			0,00	0,00	0,00	10.287.354,79	-10.287.354,79
Ara toplam 1 340			TRY		0,00	0,00	0,00	10.287.354,79	-10.287.354,79
1300	3600101001	GELİR VRG ANK. TRY			0,00	0,00	1.176.567,31	1.176.489,89	-83,58
1300	3600101002	DAMGA VRG ANK. TRY			0,00	0,00	36.768,72	36.778,89	-20,17
1300	3600101009	ÖDENECEK VRG TEVKİF TRY			0,00	0,00	83.627,98	86.742,16	-2.114,18
1300	3600801001	ÖDENECEK KDV VERGİSİ TRY			0,00	0,00	497.477,50	497.477,50	0,00
Ara toplam 1 360			TRY		0,00	0,00	1.792.521,51	1.795.488,44	-2.966,93
1300	3610101001	SGK PRİMİ ANK. TRY			0,00	0,00	1.645.740,22	2.025.932,27	-180.192,05
1300	3610101002	SGK İŞZ. PRİM ANK TRY			0,00	0,00	182.347,29	178.015,51	-16.866,22
Ara toplam 1 361			TRY		0,00	0,00	2.008.087,51	2.203.948,78	-195.861,27
1300	3680101001	Ertelenmiş Ödemeler TRY			0,00	0,00	37.681,32	37.681,32	0,00
Ara toplam 1 368			TRY		0,00	0,00	37.681,32	37.681,32	0,00
1300	3800101001	GELECEK AY GELİRLERİ TRY			0,00	0,00	10.154,89	8.757.729,05	-8.747.574,16

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Ara toplam 1380			TRY			0,00	0,00	10.154,89	8.757.729,05	-8.747.574,16
1300	3810101001	ÖDENECEK PERSONEL	TRY			0,00	0,00	4.577.064,88	4.581.614,25	-4.548,37
1300	3810101002	PERSONEL HARCAMALARI	TRY			0,00	0,00	159.329,68	162.800,94	-3.470,96
Ara toplam 1381			TRY			0,00	0,00	4.736.394,56	4.744.414,89	-8.020,33
1300	3910101018	MAL-HİZMET TE.Ş. %18	TRY			0,00	0,00	51.502,27	51.502,27	0,00
1300	3910102018	ALİŞLARDAN İADE %18	TRY			0,00	0,00	51.137,78	51.137,78	0,00
Ara toplam 1391			TRY			0,00	0,00	102.640,05	102.640,05	0,00
1300	4000101001	UV BANKA KREDİLERİ	TRY			0,00	0,00	36.937,78	36.937,78	0,00
Ara toplam 1400			TRY			0,00	0,00	36.937,78	36.937,78	0,00
1300	4380101001	Kamu ert.taks.borçl.	TRY			0,00	0,00	37.681,29	37.681,29	0,00
Ara toplam 1438			TRY			0,00	0,00	37.681,29	37.681,29	0,00
1300	5000101001	ABDİN GÜLMÜŞ-SERMA	TRY			0,00	0,00	0,00	50.000,00	-50.000,00
1300	5000101007	GEN İLAÇ A.Ş. SERMAYE	TRY			0,00	0,00	0,00	850.000,00	-850.000,00
1300	5000101019	FIRAT YERLİKAYA -SER	TRY			0,00	0,00	0,00	100.000,00	-100.000,00
Ara toplam 1500			TRY			0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	-1.000.000,00
1300	5490101003	ÖZEL FON (%2 KV İST	TRY			0,00	0,00	0,00	112.393,00	-112.393,00
Ara toplam 1548			TRY			0,00	0,00	0,00	112.393,00	-112.393,00
1300	5700101001	GEÇMİŞ YILLAR KAR	TRY			0,00	0,00	112.393,00	6.735.850,78	-6.623.457,78
Ara toplam 1570			TRY			0,00	0,00	112.393,00	6.735.850,78	-6.623.457,78
1300	5800101001	GEÇMİŞ YILLAR ZARAR	TRY			0,00	0,00	5.271.077,08	0,00	5.271.077,08
Ara toplam 1580			TRY			0,00	0,00	5.271.077,08	0,00	5.271.077,08
1300	5900101001	DÖNEM NET KARİ-ZAR	TRY			0,00	0,00	5.537.220,07	5.537.220,07	0,00
Ara toplam 1590			TRY			0,00	0,00	5.537.220,07	5.537.220,07	0,00
1300	6000201001	HİZMET SATIŞLARI	TRY			0,00	0,00	0,00	282.137,60	-282.137,60
Ara toplam 1600			TRY			0,00	0,00	0,00	282.137,60	-282.137,60
1300	8020101002	SSK 5510 S. %6 TEŞ.G.	TRY			0,00	0,00	1.548.104,00	1.548.746,14	-642,14
Ara toplam 1602			TRY			0,00	0,00	1.548.104,00	1.548.746,14	-642,14
1300	8220101001	HİZMET MALİYETİ	TRY			0,00	0,00	6.032,21	0,00	6.032,21
Ara toplam 1622			TRY			0,00	0,00	6.032,21	0,00	6.032,21
1300	8420101002	ADAT FAİZ GELİRLERİ	TRY			0,00	0,00	3.817,45	3.817,45	0,00
Ara toplam 1642			TRY			0,00	0,00	3.817,45	3.817,45	0,00
1300	8460101102	KUR FARKI GELİRİ BAN	TRY			0,00	0,00	0,00	121,29	-121,29
1300	8460101320	KUR FARKI GELİRİ SAT	TRY			0,00	0,00	0,00	5.206,46	-5.206,46
1300	8460101338	KUR FARKI GELİRİ DİĞ	TRY			0,00	0,00	0,00	114.841,83	-114.841,83
Ara toplam 1646			TRY			0,00	0,00	0,00	120.169,58	-120.169,58
1300	8560101001	KUR FARKI GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	31.771,93	0,00	31.771,93
1300	8560101102	KUR FARKI GİDERİ BAN	TRY			0,00	0,00	16.393,00	0,00	16.393,00
1300	8560101320	KUR FARKI ZARARI SAT	TRY			0,00	0,00	32.857,78	0,00	32.857,78
1300	8560101338	KUR FARKI ZARARI DİĞ	TRY			0,00	0,00	3.124,03	0,00	3.124,03
Ara toplam 1656			TRY			0,00	0,00	83.946,72	0,00	83.946,72
1300	8790101002	DİĞER OLAĞAN GELİR	TRY			0,00	0,00	0,00	802,08	-802,08
Ara toplam 1679			TRY			0,00	0,00	0,00	802,08	-802,08
1300	8890100001	Diğ.öldiği zarar DV	TRY			0,00	0,00	281.394,48	143.713,35	137.681,14
1300	8890101005	7326 SY KAN KAB.ED.	TRY			0,00	0,00	37.681,32	0,00	37.681,32
Ara toplam 1689			TRY			0,00	0,00	319.075,81	143.713,35	175.362,46
1300	7500000001	ETKİN MADDE GİDERLEF	TRY			0,00	0,00	29.858,70	0,00	29.858,70
1300	7500000002	YARDIMCI MADDE GİDER	TRY			0,00	0,00	138.972,85	0,00	138.972,85
1300	7500000006	REFERANS İLAÇ ÜRÜN.	TRY			0,00	0,00	38.878,32	0,00	38.878,32
1300	7500000007	ANALATİK REFERANS	TRY			0,00	0,00	238.470,27	13.082,32	225.377,95
1300	7500000008	KROMATOGRAFİK KOLO	TRY			0,00	0,00	916.251,54	121.868,30	794.383,24
1300	7500000009	REAKTİFLER	TRY			0,00	0,00	1.273.268,84	0,00	1.273.268,84
1300	7500000010	LABORATUVAR MALZ.	TRY			0,00	0,00	1.084.438,49	4.069,29	1.080.369,20
1300	7500101001	BRÜT ÜCRETLER	TRY			0,00	0,00	6.359.410,85	1.047.908,55	5.311.502,30
1300	7500101002	SGK İŞVEREN PAYI	TRY			0,00	0,00	1.100.622,16	172.236,29	928.385,87
1300	7500101003	SGK İŞ.ŞİG.İŞV. PAYI	TRY			0,00	0,00	107.489,33	16.915,20	90.574,13
1300	7500103002	DEMİR. BAK-ON GİDER.	TRY			0,00	0,00	995.711,34	0,00	995.711,34
1300	7500103003	MAK. BAK.-ONAR. GİDER.	TRY			0,00	0,00	108.944,63	0,00	108.944,63
1300	7500103007	DANIŞ. DİĞER HİZ. GİD.	TRY			0,00	0,00	384.510,62	0,00	384.510,62
1300	7500103008	ELEKTRİK GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	426.997,27	0,00	426.997,27
1300	7500103009	SU GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	9.704,88	0,00	9.704,88
1300	7500103013	KARGO GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	25.164,49	0,00	25.164,49
1300	7500103015	EĞTİM, KURS SEM. GİDER	TRY			0,00	0,00	3.151,28	0,00	3.151,28
1300	7500103028	PATENT VE MARKA GİD.	TRY			0,00	0,00	9.438,84	0,00	9.438,84
1300	7500103030	KİMYASAL ATIK GİDERİ	TRY			0,00	0,00	63.324,08	4.324,00	59.000,08
1300	7500104007	KÜÇ. DEMİRBAŞ GİDER	TRY			0,00	0,00	12.040,00	0,00	12.040,00
1300	7500104009	ANALİZ VE TEST GİDER	TRY			0,00	0,00	532.487,25	0,00	532.487,25
1300	7500104010	AİDAT VE HARÇ GİDERL	TRY			0,00	0,00	354.246,97	66.888,60	287.358,37
1300	7500104011	KİRA GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	823.572,80	208.097,20	615.475,60
1300	7500104019	SİGORTA GİDERİ	TRY			0,00	0,00	1.016,65	0,00	1.016,65
1300	7500104021	KONGRE GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	1.721,76	0,00	1.721,76
1300	7500104024	KALİBRASYON VE VAL.	TRY			0,00	0,00	509.565,92	0,00	509.565,92
1300	7500106002	TESİS-MAKİNA-ÇİHAZ A	TRY			0,00	0,00	804.326,03	0,00	804.326,03
1300	7500106004	DEMİRBAŞ AMORTİSMAN	TRY			0,00	0,00	5.905,44	0,00	5.905,44
1300	7500106006	HAKLAR AMORTİSMAN	TRY			0,00	0,00	153.456,76	0,00	153.456,76
1300	7500106010	ÖZEL MALİYET TÜKENMİ	TRY			0,00	0,00	34.101,50	0,00	34.101,50
1300	7500106013	DİĞER ÇEŞİTLİ GİD.	TRY			0,00	0,00	266.031,04	0,00	266.031,04
Ara toplam 1750			TRY			0,00	0,00	18.793.078,90	1.656.399,75	15.133.679,15
1300	7510101001	ARŞİT. GEL. GİD. YAN HES	TRY			0,00	0,00	0,00	15.133.679,15	-15.133.679,15
Ara toplam 1751			TRY			0,00	0,00	0,00	15.133.679,15	-15.133.679,15
1300	7700101001	BRÜT ÜCRETLER	TRY			0,00	0,00	36.178,08	0,00	36.178,08
1300	7700101002	SGK İŞVEREN PAYI	TRY			0,00	0,00	7.416,50	0,00	7.416,50
1300	7700101003	SGK İŞ.ŞİG.İŞV. PAYI	TRY			0,00	0,00	723,57	0,00	723,57
1300	7700101012	YEMEK ÜCRETİ	TRY			0,00	0,00	539.685,12	0,00	539.685,12
1300	7700103001	BİNA BAK. AİDAT GİD.	TRY			0,00	0,00	28.574,40	400,00	28.174,40
1300	7700103002	DEMİR. BAK-ON GİDER	TRY			0,00	0,00	32.797,81	0,00	32.797,81
1300	7700103004	OTO BAK.ONAR. GİDER	TRY			0,00	0,00	20.434,06	366,22	20.067,84
1300	7700103005	MALİ MÜŞAVİRLİK GİD.	TRY			0,00	0,00	16.780,00	1.300,00	15.480,00
1300	7700103006	HUKUKİ MÜŞ. GİDER	TRY			0,00	0,00	104.631,83	0,00	104.631,83
1300	7700103007	DANIŞ. DİĞER HİZ. GİD.	TRY			0,00	0,00	140.686,82	0,00	140.686,82
1300	7700103009	SU GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	64,45	0,00	64,45
1300	7700103011	TELEFON HABER. GİD.	TRY			0,00	0,00	60.336,99	5,12	60.330,97
1300	7700103013	KARGO GİDERLERİ	TRY			0,00	0,00	48.218,62	0,00	48.218,62
1300	7700103015	EĞTİM, KURS SEM. GİDER	TRY			0,00	0,00	2.500,00	0,00	2.500,00



1300	7700103017	TEM. HİZM. GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	320,00	0,00	320,00
1300	7700103018	SERVİS GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	160.567,50	0,00	160.567,50
1300	7700103019	ÖZEL GÜVEN. HİZMET.	TRY	0,00	0,00	93.895,40	0,00	93.895,40
1300	7700103021	KIRTASIYE GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	31.410,41	0,00	31.410,41
1300	7700103024	PERS SAĞLIK GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	9.940,00	0,00	9.940,00
1300	7700103025	İŞ SAĞL. VE GÜV. GİD.	TRY	0,00	0,00	36.304,00	0,00	36.304,00
1300	7700103027	BİLİŞİM GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	111.054,70	75.817,38	35.437,34
1300	7700104001	OTO AKARYAKIT GİD.	TRY	0,00	0,00	10.201,11	0,00	10.201,11
1300	7700104003	ŞEHİRİÇİ YOL GİDERL.	TRY	0,00	0,00	39.356,78	262,24	38.074,52
1300	7700104004	SEYAHAT GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	236.671,95	53.480,64	183.191,11
1300	7700104005	TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	TRY	0,00	0,00	265.002,19	7.353,48	257.608,71
1300	7700104007	KÜÇ. DEMİRBAŞ GİDER.	TRY	0,00	0,00	27.376,65	0,00	27.376,65
1300	7700104010	AIDAT VE HARÇ GİDERL.	TRY	0,00	0,00	254,27	0,00	254,27
1300	7700104013	NOTER GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	7.488,21	0,00	7.488,21
1300	7700104018	SİGORTA GİDERİ	TRY	0,00	0,00	407.729,13	13.839,42	393.889,71
1300	7700104020	TANITIM GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	6.000,00	0,00	6.000,00
1300	7700104021	KONGRE GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
1300	7700104024	BANKA MASRAFLARI	TRY	0,00	0,00	16.690,33	428,36	16.261,95
1300	7700105001	VERGİ RESİM HARÇLAR	TRY	0,00	0,00	39.515,87	13.236,84	26.279,23
1300	7700105003	DAMGA VERGİSİ	TRY	0,00	0,00	284,40	0,00	284,40
1300	7700105002	TESİS-MAKİNA-CİHAZ A	TRY	0,00	0,00	28.173,79	0,00	28.173,79
1300	7700105003	NAKİL VASİTA AMORTİS	TRY	0,00	0,00	85.892,67	0,00	85.892,67
1300	7700105004	DEMİRBAŞ AMORTİSMAN	TRY	0,00	0,00	159.132,39	0,00	159.132,39
1300	7700105006	HAKLAR AMORTİSMANI	TRY	0,00	0,00	34.518,11	0,00	34.518,11
1300	7700105010	ÖZEL MALİYET TÜKENMİ	TRY	0,00	0,00	292.569,77	0,00	292.569,77
1300	7700105011	YAZILIM VE LİSANS	TRY	0,00	0,00	28.147,36	0,00	28.147,36
1300	7700105013	DİĞER ÇEŞİTLİ GİD.	TRY	0,00	0,00	320.501,82	8.686,74	311.834,88
1300	7700500001	KANUNEN KABUL EDİLMİ	TRY	0,00	0,00	186.664,21	142.696,02	48.068,19
1300	7700500002	ARAÇLAR KEG	TRY	0,00	0,00	29.995,36	0,00	29.995,36
1300	7700500003	ARAÇLAR KEG'İN KDV's	TRY	0,00	0,00	4.857,38	0,00	4.857,38
Ara toplam 1 770				0,00	0,00	3.721.532,69	317.612,46	3.403.920,23
1300	7710101001	GEN. YÖN. GİD. YANSITMA	TRY	0,00	0,00	0,00	3.322.103,40	-3.322.103,40
Ara toplam 1 771				0,00	0,00	0,00	3.322.103,40	-3.322.103,40
1300	7801901001	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	TRY	0,00	0,00	875,17	0,00	875,17
Ara toplam 1 780				0,00	0,00	875,17	0,00	875,17
1300	7810101001	FIN. GİDERL. YANS. HS.	TRY	0,00	0,00	0,00	875,17	-875,17
Ara toplam 1 781				0,00	0,00	0,00	875,17	-875,17
1300	8253000000	AMORTİSMAN FONKSİYON	TRY	0,00	0,00	28.173,79	28.173,79	0,00
1300	8256000000	AMORTİSMAN FONKSİYON	TRY	0,00	0,00	5.905,44	5.905,44	0,00
Ara toplam 1 825				0,00	0,00	34.079,23	34.079,23	0,00
1300	8260000000	AMORTİSMAN FONKSİYON	TRY	0,00	0,00	222.076,37	222.076,37	0,00
Ara toplam 1 826				0,00	0,00	222.076,37	222.076,37	0,00
1300	9990101004	BİLANÇO DEVİR ARA HS.	TRY	0,00	0,00	29.370.465,62	29.370.465,62	0,00
Ara toplam 1 899				0,00	0,00	29.370.465,62	29.370.465,62	0,00
1300			TRY	0,00	0,00	196.444.727,66	196.444.727,66	0,00
				0,00	0,00	196.444.727,66	196.444.727,66	0,00



6.6 TARES (Taşınır Rehin Sicili) Kaydı



TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda | Mevzuat | Sicil İşlemleri | Diğer Birimler | İletişim | Yardım



Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: Vergi Kimlik Numarası

Vergi Kimlik Numarası: 3320426912

Vergi Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın Mersis ve/veya TC Kimlik Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu : YOK

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

1

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

Rapor Al

6.7 Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

T.C. CAZİSMANPAŞA 5. NOTERİ NAGİHAN YILDIZHAN Nispetiye Mah. E. 5. Kat Kat: 5 No: 58 990 Etiler - Ü.Ü. Plaza - Etiler Kat: 5 No: 58 T.C. 280 968 795 40 8000000 V.D. 940 007 1001	SURET SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	№ 03293 16 MART 2021
Tarih : 28.07.2016	No : 405794	
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		
Bahri AVŞAROĞLU		
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR	
		

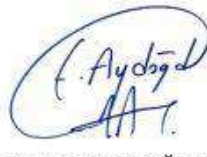
LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

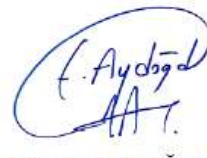
6.8 Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 21.04.2021	Belge No: 2021-02.7098
Sayın Bahri AVŞAROĞLU (T.C. Kimlik No: 34843680792 - Lisans No: 405794)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

6.9 Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 31.01.2005	No : 400222
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	
Ebru ÖZ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

6.10 Sorumlu Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi

 TDUB TÜRKİYE ÖZELDEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “ Sorumlu Değerleme Uzmanı ” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

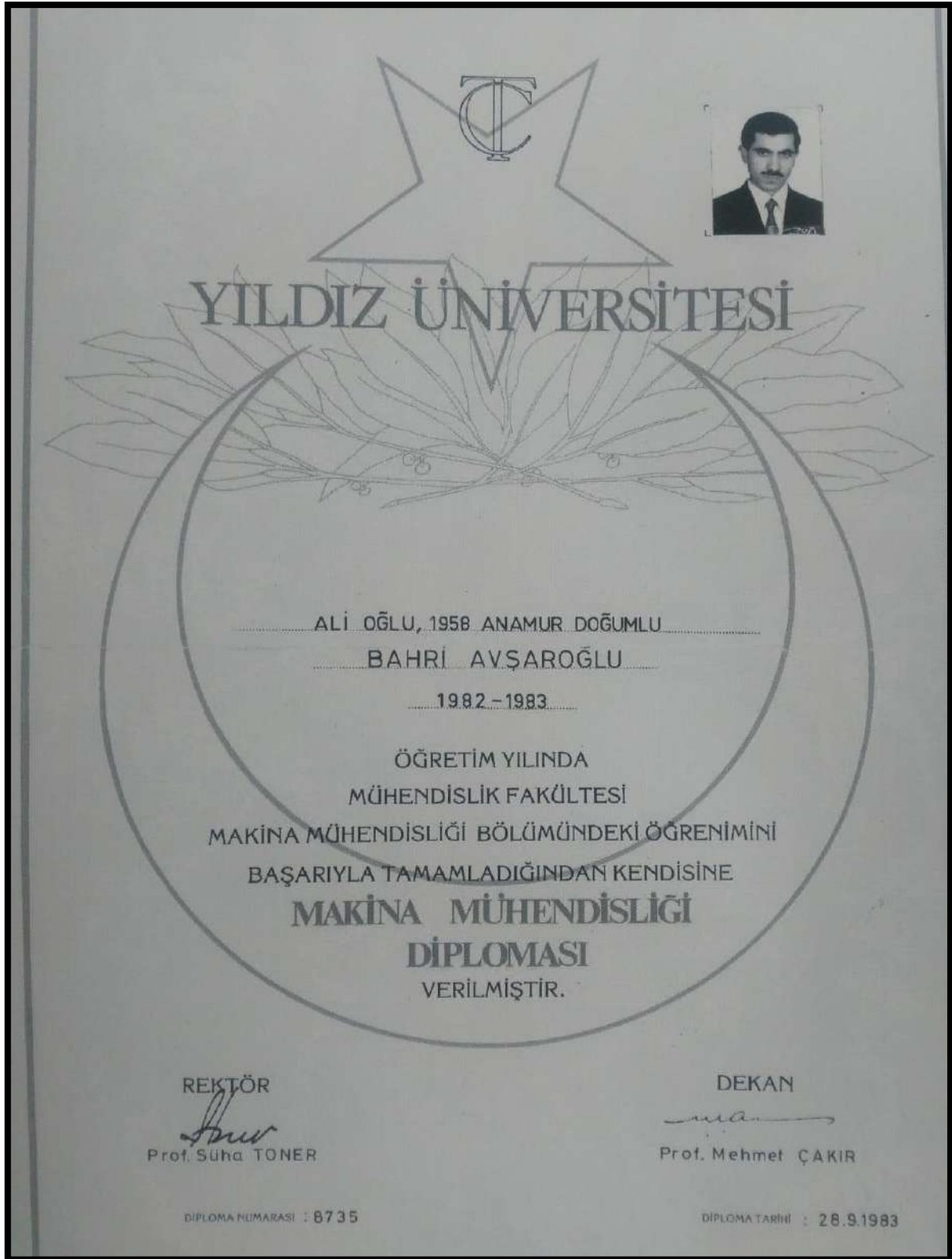
6.11 Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerleme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.)

Değerleme Çalışmasında Üçüncü Bir Taraftan Herhangi Bir Bilgi/Belge Temin Edilmemiştir.

6.12 Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğuna ve bağımsızlık ilkelerine uyduğuna ilişkin beyanı, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için kullanılabilecek internet adresi

Değerleme Uzmanı Özgeçmişi		
KİMLİK BİLGİLERİ		
SPK LİSANS NO :	405794	
AD :	Bahri	
SOYAD :	AVŞAROĞLU	
DOĞUM YERİ:	Anamur	
DOĞUM TARİHİ :	1958	
MEDENİ DURUMU :	Evli	
KİŞİSEL BİLGİLER		
EĞİTİM DURUMU:	Üniversite	
MEZUN OLUNAN ÜNİVERSİTE:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi	
MEZUN OLUNAN BÖLÜM:	Makine Mühendisliği Bölümü	
MEZUNİYET YILI:	1983	
PROFESYONEL DENEYİMLERİ:	ŞİRKET	UNVANI
	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	Beka İstif Makineleri San. Tic.Ltd.Şti.	Teknik Servis Müdürü
	Boskar İstif Makineleri San. Tic.Ltd.Şti.	Teknik Servis Müdürü
	Kuş Makine A.Ş.	İmalat Müdürü
SERTİFİKA VE LİSANSLAR:	1-Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) Gayrimenkul Değerleme Lisansı Belgesi ve Katılım Sertifikası	
	2- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği(TDUB) Mesleki Tecrübe Belgesi	
BİLGİSAYAR BİLGİSİ:	Microsoft Office Araçları (Word, Excel , PowerPoint vb.), AutoCAD	
YABANCI DİL:	İngilizce	
ÜYE KURULUŞ & KOMİSYONLAR:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği	

6.13 Değerleme Uzmanı Lisans Diploması



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr