



vizyon

taşınmaz değerleme
ve danışmanlık a.ş.

KURULUŞ 2002



tazekuru

"sağlıklı alışveriş"

TAZE & KURU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Akçay Mahallesi, Yarbaşı Sokak, No:6,
Kızılcahamam /ANKARA

MAKİNE VE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

RAPOR TARİHİ: 02.03.2020

RAPOR NO: ÖZL-202000043



BDDK LİSANS

03.03.2010 / 3577



SPK LİSANS

08.07.2007-5 / 106



TDUB

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ



ISO

9001 - 208

YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	: TAZE & KURU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Ekspertizi Yapılan	: TAZE & KURU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Talep Tarihi	: 02.03.2020
Değerleme Konusu	: Makine ve Teçhizat Değerlemesi
Değerleme Tarihi	: 02.03.2020
Rapor tarihi ve Rapor No	: 02.03.2020 / ÖZL-202000043
Değerleme Uzmanı	: Orhan ÖNAL, Makine Mühendisi SPK. Lisans No: 406548, MMO No: 92113
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: M. Hikmet Soysal, İnşaat Mühendisi SPK Lisans No: 400220
Raporun Kapsamı	: Bu rapor, Akçay Mahallesi, Yarbaşı Sokak, No:6, Kızılcahamam/Ankara adresinde bulunan Makine ve Teçhizatların “Adil Piyasa Değeri”nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Toplam Değer	: Makine ve teçhizatların, “Yasal Adil Piyasa Değeri”nin; 1.295.000,00 -TL (BİRMİLYONİKİYÜZDOKSANBEŞBİN TÜRK LİRASI) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü / Amacı
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşme veya Diğer Belge
- 1- 6 Bağımsızlık İlkesi
- 1- 7 Mesleki Özen ve Titizlik İlkesi

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2-1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi
- 2-2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar
- 2-3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilemeyen Dokümanlar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU MAKİNE VE TEÇHİZAT HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Makine ve teçhizatın Bulunduğu Tesisin Yeri, Konumu ve Tanımı
- 3-2 Makine ve teçhizatın Mülkiyet Analizi

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE VE TEÇHİZATLARA İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Sektör Hakkında özet Bilgi;
- 4-2 Sektörde Kullanılan Makine ve Teçhizatlar Hakkında Genel Bilgi
- 4-3 Tesis Hakkında Özet Bilgi
- 4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-5 Makine ve teçhizatın Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Özellikleri
- 4-6 Değerlemede Baz Alınan özellikler
- 4-7 Makine ve teçhizatın Satışına Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Makine ve teçhizatın Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, teknolojik demode olma özelliğine, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler ve Tespitler
- 4-9 Makine ve teçhizatın Değer tespit analizi;
 - 4-9.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri:
 - 4-9.2 Analize ilişkin Genel açıklama

BÖLÜM 5 SONUÇ

- 5-1 Değer Takdiri
- 5-2 Sonuç Açıklamaları

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ**1-1 Rapor Tarihi ve Numarası:**

Bu rapor, Taze & Kuru Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 02.03.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 02.03.2020 tarihinde tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor, Akçay Mahallesi, Yarbaşı Sokak, No:6, Kızılcahamam/Ankara adresinde bulunan Makine ve teçhizatların "Adil Piyasa Değeri"nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu değerlendirme raporu; mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Makine Mühendisi Orhan ÖNAL tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı M. Hikmet Soysal tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.03.2020 tarihinde çalışmaya başlamış ve 02.03.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte varlıkların bulunduğu gayrimenkulün mahallinde incelemeler, ofis çalışması yapılmıştır.

Devam Eden Kullanım İçin Pazar Değeri;

- * Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;
- * Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları,
- * Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda,
- * Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- * Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 3-6 Ay) pazarda kalacağı,
- * Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı, varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Adil Piyasa Değeri" ve/veya "Makul Değer" ve/veya "Pazar Değeri" denir.

1-5 Dayanak Sözleşme ve Diğer Belge

Bu değerlendirme raporu, makine ve teçhizatların değerlemesi, şirketimiz ile "Taze & Kuru Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak yapılmıştır.

1-6 Bağımsızlık İlkesi

02.08.2007 tarihli ve 26601 sayılı Resmi Gazete 'de; Seri:VIII, NO:53 sayılı Tebliğ Değişikliği yayımlanmıştır. Tebliğ' e göre; *Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerlendirme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanları, değerlendirme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının; değerlendirme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.*

Değerleme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarını açıklamak zorundadırlar.

1-7 Mesleki Özen ve Titizlik İlkesi

02.08.2007 tarihli ve 26601 sayılı Resmi Gazete 'de; Seri:VIII, NO:53 sayılı Tebliğ Değişikliği yayımlanmıştır. Tebliğ' e göre; *Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları; değerlendirme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerlemeye ilişkin Kurul düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzmanı değerlendirme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kağıtları hazırlamak ve görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.*

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**2-1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi****Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;**

22.08.2002 tarihinden bu yana Vizyon İnşaat Ekspertiz Tic. Ltd. Şti. olarak faaliyet gösteren firmamız, büyüyen sektör ile birlikte kurumsal bir yapıya bürünmek ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek amacıyla unvan ve yapısal değişikliğe gitme ihtiyacı hissetmiştir.

Bu doğrultuda Vizyon Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 17.10.2006 tarih ve 6665 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 500.000.-TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 08.02.2007 tarih, 5/106 sayılı kurul kararı ile alınmıştır. Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 08.03.2010 tarihli kurul kararı ile BDDK Lisansı almıştır.

2-2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar

a. Değerleme bizzat yerinde görülerek, ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.

b. Ekspertiz çalışması, konu makine ve teçhizatın bulunduğu adreste, (servis ve makine üretici firma desteği olmadan) yapılmış olup eksperin göz ile yaptığı kısmi incelemesine dayalıdır. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerlendirme raporda belirtilenler hariç **“makine ve teçhizatın herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu”** kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır. Konu makine ve teçhizatın daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon bakım vb durumları bilinmemektedir.

c. Ekspertiz servis desteği olmadan yapılması sebebiyle, iş bu raporda birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği, yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır.

ç. Rapor konusu firma veya makine ve teçhizat ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

d. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

e. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

f. Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

g. Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

2-3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilemeyen Dokümanlar

İstenilen evraklar tarafımızla paylaşılmıştır.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU MAKİNE VE TEÇHİZAT HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3-1 Makine ve teçhizatın Bulunduğu Tesisin Yeri, Konumu ve Tanımı**

Ekspertize konu makine ve teçhizatlar Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi Akçay Mahallesi, Yarbaşı Sokak, No:6 adresinde görülmüştür. Faaliyet Makine Mühendisi Orhan ÖNAL tarafından icra edilmiştir. Ekspertizin icrası esnasında firma yetkilisi Yasemin Hanım tarafımıza eşlik etmiştir.

Tesis Coğrafi konum olarak 40.475350, 32.654008 koordinatları üzerinde bulunmaktadır. Tesisin krokisi aşağıda gösterilmiştir.

**3-2 Makine ve teçhizatın Mülkiyet Analizi**

- a. Ekspertizi yapılan makinelerin faturaları incelenmiş olup, mizan kayıtları üzerinden yapılan analizlere göre, ekspertize konu makinelerin mülkiyetinin "Taze & Kuru Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." 'ne ait olduğu tespit edilmiştir.

ÖZL-202000043 (TAZE KURU GIDA)

- b. Taze & Kuru Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mersis kayıtlarından yapılan araştırmalara göre; firmada herhangi bir sınır yetkili bulunmamakta, herhangi bir iflas/konkordato bulunmamaktadır.

Firma Bilgileri

Unvan TAZE KURU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Mersis No 0833048661600001 Firma Türü PAY SAHİBİ SAYISI BİRDEN FAZLA ANONİM ŞİRKET Firma Adres Bilgisi Akçay Mahallesi Yarbaşı Sokak No: 6 Kızılcahamam/ANKARA	Kuruluş Tarihi 27-04-2009 Vergi Dairesi / No KIZILCAHAMAM MAL MÜDÜRLÜĞÜ / 8330486616 Ticaret Sicili Müdürlüğü ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Firma Durumu Aktif Ticaret Sicil No / Dosya No 680-KIZILCAHAMAM Şehir ANKARA Elektronik Tebligat Adresi 25959-66138-33138
---	---	--

Yetkili Bilgileri

Yetkililer

Adı Soyadı	Yetki	Yetki Sekli	Yetki Bitiş Tarihi	Yetki Süresi
NUSRET YURTER	Yönetim Kurulu Başkanı		24.6.2020 17:05:00	24.6.2020 tarihine kadar
NAZİRE ERİNÇ YURTER	Yönetim Kurulu Başkan Vekili		24.6.2020 17:05:00	24.6.2020 tarihine kadar
NUSRET YURTER	Temsile Yetkili	Münferiden Temsile Yetkilidir.	17.6.2022 00:00:00	17.6.2022 tarihine kadar
NAZİRE ERİNÇ YURTER	Temsile Yetkili	Münferiden Temsile Yetkilidir.	17.6.2022 00:00:00	17.6.2022 tarihine kadar

Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer
Firmanın sınırlı yetkilisi bulunmamaktadır.

Konkordato/İflas Bilgileri
Firmaya ait konkordato/iflas bilgisi bulunmamaktadır.

- c. Taze & Kuru Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Tares kayıtlarından yapılan araştırmalara göre, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicili



[Hakkımızda](#) [Mevzuat](#) [Sicil İşlemleri](#) [Diğer Birimler](#) [İletişim](#) [Yardım](#)

Taşınır Rehin Sicili Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Türü **MERSİS Numarası**
MERSİS No 0833048661600001 **Mersis Sorgula**

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

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu : YOK ***Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.**

Tescil Detayları

Varlık Tanı	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı					

Uyarı
Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.
Tamam

Rapor Al

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE VE TEÇHİZATLARA İLİŞKİN ANALİZLER**4-1 Sektör Hakkında Özet Bilgi**

Gıda üretimi yapan firmanın, yaş meyve sebzelerin el değmeden dilimlenip işlenerek “Taze Kuru Gıda İşleme Teknolojisi Sistemi “ ile güneş görmeden jeotermal ısınma sistemi ile tünel tip fırınlarda kurutularak ürün elde etmektedir. İşyerinde üretilen ürünlerin yurtiçi piyasalarda ve yurtdışı piyasalarda satış gördüğü firma yetkililerince beyan edilmiştir.

4-2 Sektörde Kullanılan Makine ve Teçhizatlar Hakkında Genel Bilgi

Sektörel olarak gıda işleme tesislerinde kesim, kurutma, yıkama, paketlenme, laboratuvar kontrol makineleri gibi ürünler bulunmaktadır.

4-3 Tesis Hakkında Özet Bilgi

İnceleme tarihi itibarı ile firma toplam çalışan personel sayısı 31 kişi olduğu firma yetkililerince ifade edilmiş olup, bu personellerden 7 kişinin idari ilerde görev aldığı diğerlerinin ise imalatla çalıştığı belirtilmiştir.

Firmanın yapmış olduğu imalat ile ilgili olarak Ankara Sanayi Odası tarafından tanzim edilen Kapasite Raporunda üretim kapasitesi;

Muhtelif Kurutulmuş Meyve ve Sebze: 67.200 Kg /Yıl

Kurutulmuş Tarhana: 23.375 Kg /Yıl olarak hesaplanmıştır.

Aynı kapasite raporunda firmanın bu üretimlerde kullanmış olduğu hammadde ve yardımcı madde oran ve miktarları detaylı olarak hesaplanmıştır. 15.05.2019 tarih ve 2019-593 rapor numaralı Kapasite Raporunun geçerlik süresi sonu 16.05.2021 tarihidir.

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4-5 Makine ve teçhizatın Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Genel Özellikleri

Değerleme çizelgesinde belirtilmiştir.

4-6 Değerlemede Baz Alınan Veriler

Makine ve teçhizatın değerlendirilmesinde baz alınan unsurlar; yaşı, kapasitesi, malzeme kalitesi, dayanıklılık, menşei, teknik özelliği, piyasada tanınırlığı, birincil ve ikincil el değerleri, marka, model ve tipleri, üretim kapasiteleri ikincil el piyasada talep görüp görmedikleri, muadili makine ve teçhizatlara göre üstünlük ve zafiyetleri, bakım durumları ve geliştirilip geliştirilmedikleri, fonksiyonelliği, kullanılacağı alanların kısıtlı olup olmadığı, çalışma saati, vb. gibi olarak sıralanabilir.

4-7 Makine ve teçhizatın Satışına Etken Faktörler**4-7-1 Olumlu Faktörler**

- Makinelerin Türkiye piyasalarında tercih edilmesi,
- Makineler yeni makineler olup, satışı durumunda yatırımcıların ilgisini çekebileceğini düşünülmektedir.
- Makinelerin bazılarının faal vaziyette olup, ekspertiz işleminin aktif çalışırken icra edilmiş olması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- a. Makinelerin sektörü haricinde kullanılmayan makineler olması,
- b. Makinelerin bazılarının gayri faal vaziyette incelenmiş olmaları,
- d. Makine ve ekipmanların her ne kadar tesis bütünlüğü içinde satılması durumunda talep göreceği değerlendirilse de, değerlemeye konu makine ve teçhizatın herhangi bir şekilde satışa arz edilmesi halinde; yüksek değer arz ediyor olması; gerek ülkemizdeki gerekse dünyadaki genel ekonomik yapının durumu ve bu durumun yeni yatırımcılar üzerinde yarattığı olumsuz etkenler, hali hazır durumları ve diğer birçok farklı faktörler birlikte dikkate alındığında; satışının zaman alabileceği düşünülmektedir.

4-8 Makine ve Teçhizatın Başka Sektörde Kullanıp Kullanılamayacağına, Taşınabilirliğine, Demode Hızına, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler

- a. Ekspertizi yapılan makine ve ekipmanlar başka sektörlerde kullanılamaz.
- b. Makine ve ekipmanlar, hacimli ve ağır olduğundan taşınması oldukça zordur. De monte ve monte masrafları fazladır.
- c. Ekspertizi yapılan makine ve ekipmanların demode olma hızı yavaştır.
- d. Orijinal ürünlerdir.

4-9 Makine ve teçhizatın Değer tespit analizi**4-9.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri**

a. **Adil Piyasa değeri;** Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda; Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları, Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda, Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu, Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6 Ay) pazarda kalacağı, varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere denir. İş bu rapor ile tespit edilen değer adil piyasa değeridir.

b. **Maliyet Yaklaşımı;** Maliyet Oluşumları Yaklaşımında var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya modern tekniklerle üretilmiş bir benzerinin yeniden temin edilme maliyeti değerlendirme çalışması için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine– ekipmanın güncel uzman incelemesi değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli, kalan ekonomik ömür, fiziki ve fonksiyonel yıpranma, teknolojik gelişmeden kaynaklanan demodelik gibi hususlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

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

c. **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı;** Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili

verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır. Ancak her zaman benzer makine ve ekipmanların satış fiyatlarının Pazar bilgileri dâhilinde temin edilmesi mümkün olmayabilir.

ç. İskonto edilmiş Maliyet hesabı yöntemi; Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı kabul edilir. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca dikkate alınmalıdır. Genel bir kural olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Bu yaklaşımda değerlemesi yapılan varlığın yarattığı faaliyet gelir verileri dikkate alınarak değer tespiti yapılır. Varlığın her yıl için üreteceği potansiyel net gelirin ve faydalı ömrü sonundaki satış değerinin güncel koşullara göre oluşan kapitalizasyon oranına bölünerek değere ilişkin kanaate varılır. Bir başka değişle varlığın değeri ile getirisi arasında bir süre korelasyonu kurulur. Bu süre varlığın niteliği, kullanım şartları, kondisyonu ve piyasada bu varlığın aranıp aranmadığına göre Değerleme Uzmanınca belirlenir.

4-9.2 Analize ilişkin Genel açıklama

Taşınır değerleme süreçlerinde Uluslararası Değerleme Standartları IVS 300 (Plant and Equipment) bölümünde açıklanan yöntemlerden maliyet yöntemi ile emsal satışların karşılaştırılması yöntemleri benimsenmektedir.

Makinelere ait detaylı incelemelere, tabloda açıklamalar bölümünde yer verilmiştir.

- Değerleme konusu makinenin değer tespitinde markası, tipi, modeli, hasar durumu, aksesuarı, kullanım şekli, hâlihazır durumu, piyasa analizleri dikkate alınmıştır.
- Piyasa analizi yapılırken yetkili satış noktalarından, internetten alınan bilgilerden ve görüşmelerden ayrıca ilgili firma görüşlerinden faydalanılmıştır.
- Makinenin servis geçmişi ve daha önceki çalışma şartlarının tam olarak bilinmemesi değerlendirme çalışmasını olumsuz etkilemiştir.
- Emsallerde pazarlık payı olduğu (%5-%10) ve tahmini bakım/onarım masrafı dikkate alınarak, değerlendirme yapılan makinenin değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 5 SONUÇ

5-1 Değer Takdiri;

TAZE & KURU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.												
KAYITLI MAKİNELER												
Sıra No	Ekipman Adı	* Seri Numarası	Marka	Model	Tip	Üretim veya Model Yılı	Miktarı	Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri	Fatura/ Kayıt Durumu	Açıklamalar	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
1	SEBZE YIKAMA HAVUZU					2009	1	28.07.2009 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	5.000,00	5.000,00
2	ÜRÜN KURUTMA DÜZENİ					2010	1	01.07.2009 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	10.000,00	10.000,00
3	MS90 FOOS LOJİSTİK DİLİMLEME MAKİNESİ			MS90		2010	1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	30.000,00	30.000,00
4	SARSAK ELEK		BAŞKAYA			2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	15.000,00	15.000,00
5	SAP AYIKLAMA MAKİNESİ		BAŞKAYA			2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	28.000,00	28.000,00
6	ÇEKİRDEK ÇIKARMA MAKİNESİ		BAŞKAYA			2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	65.000,00	65.000,00
7	DOMATES DİLİMLEME MAKİNESİ					2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	27.000,00	27.000,00
8	YIKAMA ÜNİTESİ		BAŞKAYA			2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	25.000,00	25.000,00
9	KONVEYÖR BANT TAKIMI		BAŞKAYA			2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	20.000,00	20.000,00
10	DIKEY PAKETLEME MAKİNESİ	6101013		PE4500		2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	175.000,00	175.000,00
11	DİLİMLEME APARATLARI	1322194		PND PL 134		2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	5.000,00	5.000,00
12	KABUK SOYMA MAKİNESİ	RR6002 TR		PND PL 134		2011	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	185.000,00	185.000,00
13	DİLİMLEME MAKİNESİ					2011	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	35.000,00	35.000,00

ÖZL-202000043 (TAZE KURU GIDA)

14	PAKETLEME MAKİNESİ				2010	1	01.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	50.000,00	50.000,00
15	DOMATES DİLİMLEME MAKİNESİ				2010	1	23.12.2010 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	9.000,00	9.000,00
16	NEM TAYİZ CİHAZI				2011	1	01.05.2011 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	7.500,00	7.500,00
17	DİLİMLEME DOĞRAMA MAKİNESİ		ROBOCOB		2011	1	29.12.2011 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	20.000,00	20.000,00
18	GIDA DİLİMLEME MAKİNESİ,					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	2.500,00	2.500,00
19	MERMER TABLA ÇALIŞMA TEZGAHI					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	1.500,00	1.500,00
20	60 LİTRE PLANET MİKSER					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	7.500,00	7.500,00
21	YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMLERİ					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	2.000,00	2.000,00
22	DOL. TEK. EVY. TEZGAH					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	1.000,00	1.000,00
23	BANT TİPİ YAPIŞTIRMA MAKİNESİ				2013	1	05.04.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	3.500,00	3.500,00
24	INTERSCIENCE BAG MIXER 400P KARIŞTIRICI		400P		2013	1	15.04.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	7.500,00	7.500,00
25	KURUTMA CİHAZI SANTRALİ VE TÜNELİ				2013	4	04.04.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	37.500,00	150.000,00
26	KURUTMA TÜNELİ SANTRALİ				2013	1	04.04.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	25.000,00	25.000,00
27	MAP 25 TABAK KAYNAK MAKİNESİ (KODLAMALI)		MAP 25		2013	1	15.04.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	30.000,00	30.000,00
28	HİDROFOR 16/50 HDSV2				2013	1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	7.500,00	7.500,00
29	KONTEYNER (3000*9000)				2013	1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	7.500,00	7.500,00
30	DELİKLİ ÇİFT KATLI MASA (195*95)				2013	1	17.09.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	2.000,00	2.000,00
31	ÇALIŞMA TEZGAHI (251*90)				2013	2	01.09.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	1.250,00	2.500,00
32	SU AKTİVİTESİ ÖLÇÜM CİHAZI				2013	1	26.09.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	12.500,00	12.500,00
33	ETÜV 120 L				2013	1	30.09.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	4.000,00	4.000,00
34	SU BANYOSU 12 L				2013	1	30.09.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	4.500,00	4.500,00

ÖZL-202000043 (TAZE KURU GIDA)

35	OTOKLAV 22L				2013	1	30.09.2013 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir. 30.04.2010 tarih ve 96397 numaralı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında alınmıştır.	25.000,00	25.000,00
36	KONTEYNER (3*9m)					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	7.500,00	7.500,00
37	KONTEYNER (3*5m)					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	5.000,00	5.000,00
38	BIGLIFT MANUEL İSTİF MAKİNESİ		BIGLIFT			1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	2.500,00	2.500,00
39	PLASTİK FİLE					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	20.000,00	20.000,00
40	PAKETLEME MAKİNESİ (EK PARÇA)					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	15.000,00	15.000,00
41	PNÖMATİK ÇENE (DİKEY PAKETLEME İÇİN)					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	7.400,00	7.400,00
42	LABORATUVAR TİPİ KURUTMA CİHAZI					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	20.000,00	20.000,00
43	KLAPE VİBRASYON SETİ (PAKETLEME MAKİNESİ İÇİN)					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	15.000,00	15.000,00
44	DOĞALGAZ ISITMA HAVALANDIRMA VE EŞANJÖR SİSTEMİ					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	140.000,00	140.000,00
45	DİLİMLEME MAKİNESİ,					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	3.500,00	3.500,00
46	METAL DEDEKTÖRÜ					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	25.000,00	25.000,00
47	HÜYEN BARİYERİ				2019	1	15.03.2019 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	17.500,00	17.500,00
48	ÇALIŞMA TEZGAHI DELİKLİ				2018	3	29.11.2018 tarihli fatura	KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	1.200,00	3.600,00
49	YER TERAZİSİ BASKÜL (300Kg)					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	1.500,00	1.500,00
50	SALON TİPİ KLİMA		BEKO			1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	2.500,00	2.500,00
51	SPLIT KLİMA DUVAR TİPİ					1		KAYITLI	Makine kayıtlı ve yasal statüde değerlendirilmiş olup, herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.	1.500,00	1.500,00
KAYITLI MAKİNELER (YASAL DEĞER) TOPLAM											1.295.000,00

5-2. Sonuç Açıklamaları;

Yukarıda dökümü yapılan ve ekspertiz raporuna konu olan makineler yerinde görülmüş olup, tarafımıza ibraz ilgili makinenin belgeleri incelenmiştir. Ekspertizi yapılan makinenin mevcut durumu göz önüne alındığında,

Toplam Yasal Değeri;

- **1.295.000,00 -TL (BİRMİLYONİKİYÜZDOKSANBEŞBİN TÜRK LİRASI)**

olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

DEĞERLEME UZMANI

Orhan ÖNAL
Makine Mühendisi
SPK. Lis. No: 406548
MMO No: 92113

**ONAY**

M. Hikmet Soysal
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400220

