



MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / KÜTAHYA / GEDİZ / MUHİPLER

MAKİNE PARKI DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015/061
Rapor Tarihi: 03.08.2015

Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Altınşehir Mh. 241. Sk. No:16
Burcu İş Merkezi D:9 Nilüfer / Bursa
Tel: 0 224 222 89 22 Fax: 0 224 222 06 99
www.hedefdegerleme.com.tr

0

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Sözleşme Tarihi ile Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Fabrika Adresi
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Değerleme Tarihi

BÖLÜM 2 : MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 Müşteri Bilgileri
- 2.2 Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

BÖLÜM 3 : DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNELERE İLİŞKİN ANALİZLER

- 3.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 3.2 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değeri
- 3.3 Makinelerin Değerlerine Etki Eden Faktörler
- 3.4 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 3.5 Tesis Bilgileri
- 3.6 Makine ve Ekipmanların Teknik Özellikleri, Değer Takdirleri

BÖLÜM 4 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 5 : EKLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Sözleşme Tarihi ile Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş. arasında 30.06.2015 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden, Şirketimiz tarafından 03 Ağustos 2015 tarihinde, 2015-061 numarası ile düzenlenmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Gediz Plastik Petrol Turizm ve Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Kütahya ili Gediz ilçesi Organize Sanayi Bölgesi 102. Cadde No: 2 adresinde yer alan çift katlı oluklu plastik levha üretim tesisinde mevcut ve bu raporda belirtilen makine parkının 03 Ağustos 2015 tarihli ekspertiz değerinin Türk Lirası (TL) cinsinden tespiti. Bu makine değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Fabrika Adresi

Organize Sanayi Bölgesi 102.Cadde No:2 Gediz/Kütahya

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu fabrika mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi–kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak tarafsızlık, gizlilik, dürüstlük, standartlara bağlılık ve yetkinlik çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu rapor, Makine Mühendisi Erhan SARAÇ (SPK Lisans No:402184) tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Şaban ACAR(SPK Lisans No: 401224) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Muhammed GÜNGÖR (SPK Lisans No:401227) tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme çalışması şirketimiz tarafından 30.06.2015 tarihinde yapılmıştır.

BÖLÜM 2

MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.2 Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Bu rapor Gediz Plastik Petrol Turizm ve Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Kütahya ili Gediz ilçesi Organize Sanayi Bölgesi 102. Cadde No: 2 adresinde yer alan çift katlı oluklu plastik levha üretim tesisinde mevcut ve bu raporda belirtilen makine parkının 03 Ağustos 2015 tarihli günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden ekspertiz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNELERE İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler:

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.2 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değerleri

Makinelerin teknik özellikleri ve ekspertiz değerleri ekte tablo halinde verilmiştir.

3.3 Makinelerin Değerine Etki Eden Faktörler

Makinelerin değerlerine etki eden faktörleri olumlu ve olumsuz olmak üzere iki gruba ayırabiliriz.

a) Olumlu Etkenler

- Makine parkında bilinirliği yüksek makineler yer alması
- Makine ve ekipmanların bakımlı olması

b) Olumsuz Etkenler

- Makine ve ekipmanların üretim kapasitesine ve ürüne göre dizayn edilmiş olması sebebiyle satışa arz konusunda ilgisinin az olacak olması
- Satışa arz hususunda makine ve ekipmanların tek tek satışının güç olması

3.4 Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemi – Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme raporunda "**Maliyet Yöntemi**" yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynıının veya bir benzerinin yenisinin 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 ve ekipmanların güncel uzman incelemesi 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.

Bu çalışma ve yaklaşımlar ışığında değerlendirme konusu makine ve ekipman dikkatlice araştırılır, makine ve ekipmanların kalan ekonomik ve faal ömürleri tespit edilir. Varlıkların güncel değerinden tespit edilen yıpranma ve diğer eskimeler indirilerek değerlendirme konusu varlıkların günümüzdeki değerine ulaşılır.

Finansal raporlamalarda, doğruya pazardan bir kanıtın elde edilemediği durumlarda makine tipi varlıkların yıpranmaya tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti, varlıkların değerlerinin tespit edilmesinde kullanılmaktadır.

Değerleme çalışmasında makine parkı ile ilgili satın alma tarihleri ve satın alma bedellerinin olduğu finansal tablo firmadan temin edilmiştir. 2.el piyasasında benzer emsalleri olmayan makine parkı için mevcut ekonomik veriler ışığında ikame bedelleri ve amortisman hesabı ile değer takdiri yapılmıştır.

Makine parkının değer takdirinde yukarıda bahsedilen sebeplerden dolayı Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Nakit Akışı Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmamış olup Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

3.5 Tesis Özellikleri

Değerleme konusu makine ve ekipmanların konumlu olduğu "Gediz Plastik" tesisidir. Tesiste çift katlı oluklu plastik levha ürünleri üretilmektedir. 14.03.2014 tarihli Gediz Ticaret ve Sanayi Odası tarafından hazırlanan kapasite raporuna göre tesisin yıllık üretim kapasitesi; 1.150.000 kg çift katlı oluklu plastik levha, kartonplasttır. Üretim tam ve yarı otomatik makinelerde yapılmaktadır.



3.6 Makine ve Ekipmanların Teknik Özellikleri, Değer Takdirleri

Değerleme konusu makine ve ekipmanların marka-modelleri, teknik özellikleri, adedi ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

GEDİZ PLASTİK												
NO	MUHASEBE KODU	ÜNİTE ADI	MAKİNE ADI	MARKA	TİP	SERİ NO	MODEL	ADET	MUHASEBE DEĞERİ	FATURA DEĞERİ	İKAME DEĞERİ	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	253 00 001	1.Üretim Hattı (2000 mm)	Ekstrüder Kalibratör Çekici Fırın Soğutucu Çekici Giyotin Stok Ünitesi	Dipleemme	Estrusore 150 Calibratore Traino Ant. Formo Di Stab GR. Raff. Traino Post. Cesola Impliatore	002146 002149 002152 002153 002154 002156 002157 002158	2006 2006 2006 2006 2006 2006 2006 2006	1 1 1 1 1 1 1 1	2,000,239.56 TL	€ 1,000,000	€ 2,000,000	3,650,000 TL
2	253 00 005	-	Trafo Tesis ve Müştemilatı	Ulusoy	1,250 kVA	-	2011	1	114,037.16 TL	82,820.00 TL	150,000 TL	110,000 TL
3	253 00 010	-	Corona	Uzman	UCS-S 120S-SEG	1101	2011	1	42,372.88 TL	42,372.88 TL	50,000 TL	40,000 TL
4	253 00 013	-	Levha Kesim Makinesi	Young Shin	YT-SAZ100S	YT-25-184001	2004	1	427,402.45 TL	€ 140,000	400,000 USD	500,000 TL
										GENEL TOPLAM	4,300,000 TL	

BÖLÜM 4

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için muhasebe biriminden temin edilen mizan kayıtları ve faturalar temin edilmiştir. Bu doğrultuda makine ve ekipmanların temin edilme tarihleri, bedelleri, ikame bedelleri ve sektörel gelişmeler analiz edilmiştir.

Değerleme tablosunda yer alan üretim hattı İtalyan menşeli olup halihazırda aynı marka üretim hattı imal edilmemektedir. Benzer üretim kapasitesine sahip yurtdışı menşeli beher üretim hattı için yaklaşık 2.000.000 € - 2.750.000 € bedelleri arasında satıldığı sektörde bilinmektedir. Yazılı olarak firmalardan bu hatların satış fiyatları hakkında teklif istenilmesine rağmen cevap alınamamıştır. Dünyada bu tipte üretimin az olması sebebiyle 2.El piyasasında hatların hızlı satıldığı ve halihazırda satılık benzer özellikte üretim hattı olmadığı görülmüştür. Bu hususlar nedeniyle üretim hatları zamana karşı ekonomik olarak değerlerini korumaktadırlar.

Değerleme Uzmanı olarak yapılan çalışmaların sonucun da tesisin tüm özellikleri ve makine parkının yapısı ve kondisyon durumu, yıpranma süresi, diğer sektör koşulları göz önüne alınarak değerlendirme analizi yapılmıştır.

Makine parkının değerlendirme çalışması, faal üretim içinde olan makine ve ekipmanların bulunduğu yerdeki durumu için yapılmıştır. Buradaki makinelerin başka yere taşınması veya tek tek satılması durumundaki değerinin farklı olacağından değerlendirme işlemi bu konuyu kapsamamaktadır. Çünkü makine ve ekipmanların demontaj ve montajının yanında bunların çalışması için gerekli tesisatların kurulumu maliyeti yüksek bir işlem olmakla beraber mevcut tesisatların başka yerde yeniden kullanılması mümkün görünmemektedir. Değer takdirinde tüm makine ve ekipmanların teknik özelliği, tipi, modeli, üretim kapasitesi, gücü, enerji sarfiyatı, muhasebe giriş ve fatura değeri, ekonomik ömrü ve yıpranma payı, makinenin kullanım amacı ve üretime olan katkıları göz önünde bulundurularak; günümüz ekonomik piyasa koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı kabul edilmiştir.

PİYASA DEĞERİ

13 Temmuz 2015 tarihi itibariyle Organize Sanayi Bölgesi 102.Cadde No:2 Gediz/Kütahya adresinde konumlu tesiste bulunan ve değerlendirme tablosunda belirtilen makine ve ekipmanların toplam değeri KDV hariç 4.300.000-TL (Dörtmilyonüçyüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. KDV dahil toplam değer 5.074.000-TL (Beşmilyonyetmişdörtbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

NOT:

- 1- Makine ve ekipmanlar tüm şase iskelet ile birlikte değerlendirilmiştir.
- 2- Tespit edilen değer kullanılmış makinaların mevcut hali ile peşin satış değeridir.

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi, MRICS
(SPK Lisans No: 402184)

Şaban ACAR
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 401227)

Muhammed GÜNGÖR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 401227)

Rapor No:2015/061

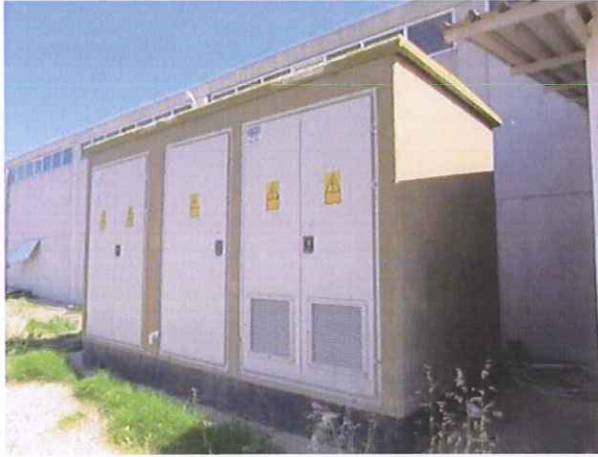
HEDEF
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Alınşehir Mb. 241 Sk.No:16
Burcu s M.k.K 3 D.9 Nilüfer / BURSA
Tel:0224 222 89 22 Fax:0224 222 06 99
Nilüfer Rapor Tarihi:03.08.2015

BÖLÜM 5

FOTOĞRAFLAR



1) Üretim Hattı



2) Trafo Tesis ve Müştemilatı

3) Corona



4) Levha Kesim Makinesi



TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU



GEDİZ TİCARET VE SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu
24.03.2017

Rapor Tarihi :14.03.2014

Rapor No :2014-6

Firma Ünvanı	:GEDİZ PLASTİK PETROL TURİZM VE TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Sanayi Sicil No :559737
Tescilli Marka	:	Oda Sicil No :001855
Vergi Dairesi/No	:Gediz V.D. / 3900453611	Ticaret Sicil No :1459
İşyeri SSK No	:222220101103559704301	
İşyeri İletişim Bilgileri	Adres :Organize Sanayi Bölgesi 102. Cad. NO:2 43600 GEDİZ / KÜTAHYA	
	İşyeri Tel (Kodlu): 274-4575191	Faks : 274-4575155
	e-posta : bilgi@gedizplastik.com.tr	Web : www.gedizplastik.com.tr
Büro ve İdare Merkezi	Adres	
	Büro Tel (Kodlu):	Faks :
Üretim Konusu	:Çift Katlı Oluklu Plastik Levha(Kartonplast) (Double Wall Sheet)	Faaliyet Kodu : (NACE)
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi	:12.08.2005	
İşyeri Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi	Arazi ve Bina	Mühendis : 1
Arazi (m2) 36.586	Makine ve Tesisat	Teknisyen : 1
Toplam Kapalı Saha (m2) 4.758	Diğer Sabit Kıymetler	Usta : 4
Bina İnşaat Tipi PREFABRİK	Toplam	İşçi : 15
	Tescilli Sermayesi	İdari Pers. : 6
		Toplam : 27
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak
Ülkesi	Firması Oranı (%)	Patent Know How Lisans Ülkesi
İhracat Durumu	Kalite Kontrol	
Bedeli :-	Cihaz Laboratuvar :yok	ISO14000 Belgesi :yok
Para Birimi :	Arıtma Tesisi :yok	ISO22000 Belgesi :yok
Yılı :	Arge Birimi :yok	Deşarj İzni :yok
		Emisyon İzni :yok
		Diğer Belgeler :yok
Yukarıda Ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut ve özellikleri belirtilmiş makina ve tesisatın yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre günde 8 saat yılda 300 işgünü üzerinden hesaplanan mamül üretim kapasitesi ile ana, yardımcı ve ambalaj maddeleri tüketim kapasitesini kapsayan bu rapor 14.03.2014 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR	EKSPER	EKSPER
YILMAZ ÖZTÜRK Memur	MEHMET DEMİRTAŞ Makine Mühendisi	

Yılmaz ÖZTÜRK
Gediz Ticaret ve Sanayi Odası
Kalite Yönetim Temsilcisi

ASLI GİBİDİR

Kapasite Raporu

253	TESİS VE CİHAZLAR		2.692.778,16
253 00 001	LEVHA ÜRETİM HATTI	2007	2.000.239,56
253 00 002	VARGEL MAKİNASI	2007	11.170,00
253 00 003	AĞLOMEN MAKİNASI	2007	18.482,64
253 00 004	MANUEL DİKİŞ MAKİNASI	2007	7.750,00
253 00 005	TRAFO TESİS VE MÜŞTEREKLERİ	2007	114.037,16
253 00 006	SU TESİSİ	2007	3.516,83
253 00 007	FORKLİF	2007	32.447,15
253 00 008	YARI OTOMATİK ÇEMBER	2008	1.140,00
253 00 009	PEDAL	2011	31.262,71
253 00 010	KORONA	2011	42.832,88
253 00 011	YARI OTOMATİK ÇEMBER	2012	1.027,08
253 00 012	STR OTOMATİK ÇEMBER MAKİNESİ	04/2014	1.469,70
253 00 013	YOUNG SHİN KESİM MAKİNESİ	04/2014	427.402,45

Mizan Kaydı



Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401224

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şaban ACAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401227

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

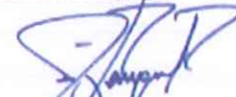
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed GÜNGÖR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR

1. ❖ Raporla belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
2. ❖ Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
3. ❖ Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
4. ❖ Raporla belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
5. ❖ Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
6. ❖ Muhasebe biriminden temin edilen mizan kayıtları ile makine ve ekipmanlar eşleştirilerek şirket mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.
7. ❖ Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
8. ❖ Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlarvs gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
9. ❖ Makine ve ekipmanlar bulunduğu fabrikalarda bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
10. ❖ Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
11. ❖ Değerleme konusu makine parklarının faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorte etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
12. ❖ Makine ve ekipmanın bulunduğu ve saklandığı koşulların olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
13. ❖ Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.