



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

DİRİİPLİK-DİRİLİŞ İPLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



**SÜLEYMAN DEMİREL ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 114 CADDE NO:5
GÖNEN/ISPARTA**

(Isparta İLİ Gönen İLÇESİ, Fandas (Koçtepe) Köyü, 118 ADA 6 Parsel)

RAPOR NO : OZL-202200121AA

RAPOR TARİHİ : 24.01.2023

**İÇİNDEKİLER**

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
2.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
2.2 RAPOR TÜRÜ	4
2.3 DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ	4
2.4 DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN VE DEĞERLEMİYİ GÖZDEN GEÇİRENLERİN İSİM/UNVAN VE SİCİL/LİSANS BİLGİLERİ	4
2.5 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE MÜŞTERİNİN ADRESİ	5
2.6 DEĞERLEMİYİ YAPANIN KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİSİ	5
2.7 DEĞERLEME TARİHİ	5
2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE VARSA NUMARASI	5
2.9 DEĞERLEMEE YÖNELİK ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR VE VARSAYIMLAR	5
3. RAPOR ÖZETİ	6
3.1 DEĞERLEME ÇALIŞMASININ TARAFLARI, AMACI, KONUSU VE DAYANAĞI	6
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3 UYGUNLUK BEYANI	6
3.4 ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ	6
3.5 DEĞER ESASI, TAŞINIR DEĞERLEMELERİNDE KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE DEĞERLEMENİN AMACININ UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN	6
3.5.1 PAZAR DEĞERİ	7
3.5.2 MALİYET YAKLAŞIMI	7
3.5.3 PAZAR YAKLAŞIMI	7
3.5.4 GELİR YAKLAŞIMI	7
3.5.5 SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN AMACA UYGUNLUĞA YÖNELİK BEYAN	8
3.6 KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARI	8
3.7 KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ, ADİL VE MAKULLÜĞÜNÜN BEYANI	8
3.8 DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	8
4. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER	9
4.1 VARLIĞA İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE MALİ TANITICI BİLGİLER	9
4.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR	10
5.1 GİRDİ VE VARSAYIMLAR	10
5.2 SEKTÖR HAKKINDA ÖZET BİLGİ	11
5.3 SEKTÖRDE KULLANILAN MAKİNE VE TEÇHİZATLAR HAKKINDA GENEL BİLGİ	11
5.4 TESİS HAKKINDA ÖZET BİLGİ	11
5.5 MAKİNE VE EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TESİSİN YERİ VE KONUMU	12
5.6 DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
5.7 MAKİNE VE TEÇHİZATIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	13
5.7.1 OLUMLU FAKTÖRLER	13
5.7.2 OLUMSUZ FAKTÖRLER	13
5.8 ANALİZE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMA	13
6. DEĞER TAKDİRİ	15
6.1 MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME ÇİZELGESİ	15
6.2 SONUÇ AÇIKLAMALARI	17
7. EKLER	18

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A. Ş.****1. YÖNETİCİ ÖZETİ**

Raporu Talep Eden	:	Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Ekspertizi Yapılan	:	Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi
Sözleşme ve Ekspertiz Tarihi	:	İş bu rapor 28.12.2022 tarihli 2022/014 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Ekspertiz tarihi 20.01.2023'tür.
Değerleme Konusu	:	Makine ve Ekipman Değer Tespit Raporu
Rapor tarihi ve Rapor No	:	24.01.2023/ OZL-202200121AA
Hazırlayan	:	İrfan Tansel ÜZMEZ, Makine Mühendisi SPK Lisans No: 405689
Kontrol Eden Denetmen	:	Kemal Cem ONURSAL, İnşaat Yüksek Mühendisi, SPK Lisans No: 401164
Onaylayan Değerleme Uzmanı	Sorumlu :	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi SPK Lisans No: 400334
Raporun Kapsamı	:	Bu rapor, yukarıdaki ekspertiz adresinde görülen makinelerin pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Toplam Değer	:	Ekspertizi yapılan makinelerin toplam pazar değeri KDV hariç;

16.135.000,00-TL(ONALTİMİLYONYÜZOTUZBEŞBİNTÜRK LİRASI)

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 24.01.2023, rapor numarası: **OZL-202200121AA** 'dır.

2.2 RAPOR TÜRÜ

İş bu değerleme raporu; 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrası ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standartlarına uygun olarak "Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinde" bulunan makine ve ekipmanların, "Halka Arz" planlamaları ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) kapsamında Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış "Makine Değerleme Raporu" türünde bir değerleme raporudur.

2.3 DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.;

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, ekipman vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve ekipmanların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.4 DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN VE DEĞERLEMİYİ GÖZDEN GEÇİRENLERİN İSİM/UNVAN VE SİCİL/LİSANS BİLGİLERİ

- Değerleme Uzmanı: İrfan Tansel ÜZMEZ, Makine Mühendisi, SPK Lisans No: 405689
- Denetmen: Kemal Cem ONURSAL, İnşaat Yüksek Mühendisi, SPK Lisans No: 401164
- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, SPK Lisans No: 400334

2.5 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE MÜŞTERİNİN ADRESİ

- Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Pirimehmet mahallesi 1739 sk. No: 16/7 Merkez/ISPARTA)
- Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi (Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi 114 Cadde No:5 Gönen/ISPARTA)

2.6 DEĞERLEMİYİ YAPANIN KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİSİ

Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir. Firmamız tarafından son üç yıl içinde konu menkullerin değerlemesi yapılmamıştır.

2.7 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 20.01.2023'tür.

2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE VARSA NUMARASI

İş bu rapor 28.12.2022 tarihli 2022/014 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

2.9 DEĞERLEMEE YÖNELİK ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR VE VARSAYIMLAR

- Değerleme bizzat yerinde görülerek, teknik personelle konuşularak ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.
- Ekspertiz çalışması servis, makine üretici firma desteği olmadan yapılmış olup eksperin göz ile yaptığı kısmi incelemesine dayalıdır. Yapılan inceleme sonuçları rapor içeriğinde belirtilmektedir. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerlendirme makine/makinelerin raporda belirtilenler hariç herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Ekspertiz üretici firma desteği olmadan yapılması sebebiyle iş bu rapor ve ekinde birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır. Tarafımızla paylaşılmamış olan doküman ve/veya bilgilerin bu yapmış olduğumuz yorumları değiştirebilecek özellikte olmasına dair herhangi bir taahhüdümüz söz konusu değildir.
- Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon bakım vb. durumları bilinmemektedir.
- Ekspertize konu makine ve ekipman üzerinde raporda belirtilenler hariç herhangi bir yasal problemin (mülkiyet problemi, takyidat, ipotek, rehin vs.) bulunmadığı, iş bu rapora da ithal edilen firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Makine, bulunduğu tesiste bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

3. RAPOR ÖZETİ

3.1 DEĞERLEME ÇALIŞMASININ TARAFLARI, AMACI, KONUSU VE DAYANAĞI

İş bu rapor;

1. Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş, arasında hazırlanan 28.12.2022 tarih ve 2022/014 sıra numaralı sözleşme kapsamında, şirketimiz tarafından 24.01.2023 tarihinde, OZL-202200121AA rapor numarası ile,
2. Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinde bulunan makine ve ekipmanların, “Halka Arz” planlamaları ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) kapsamında Pazar Değerinin tespiti amacıyla, tanzim edilmiştir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; “Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi” bünyesinde yer alan makine ve ekipmanların Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır. Konu makinelerin görülmesi kapsamında müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

- İş bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında hazırlanmış olup, bu kapsamda;
- Değerleme konusunu oluşturan makine/ekipman ile ilgili olarak değerleme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan makine/ekipman niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu makine/ekipman değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

3.4 ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ

İş bu değerlendirmede Üçüncü taraf olarak sadece piyasa, pazar ve emsal değerler kullanılmış olup söz konusu bilgilerin güvenilirliğine yönelik herhangi bir güvence verilememekle beraber güvenilirliğin yüksek olduğu değerlendirilmektedir.

3.5 DEĞER ESASI, TAŞINIR DEĞERLEMELERİNDE KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE DEĞERLEMENİN AMACININ UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

Taşınır değerleme süreçlerinde; Uluslararası Değerleme Standartları IVS 300 (Plant and Equipment) bölümünde açıklanan yöntemlerden maliyet yaklaşımı, pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri benimsenmektedir. Taşınır değerleme raporları sonucunda ulaşılan değer ise pazar değeri olarak isimlendirilmektedir.

3.5.1 PAZAR DEĞERİ

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

3.5.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında Maliyet yaklaşımına ağırlık verilmesi gerekmektedir.

3.5.3 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi, pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması, güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.) ve varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması gibi durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekmektedir.

3.5.4 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı; varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler

mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması gibi durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir. Yukarıdaki durumların yanında; değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz) ve/veya değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması durumlarında gelir yaklaşımının dikkate alması gerekli görülmektedir.

3.5.5 SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN AMACA UYGUNLUĞA YÖNELİK BEYAN

Raporda; “Maliyet yaklaşımı” ve “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıkların bir kısmı için yeteri kadar Pazar verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Pazarda yeterince görülemeyen makineler için ise Maliyet yöntemi kullanılmasının uygun olacağı kabul edilmiştir. Hem Pazar değeri hem de maliyet değeri tespit edilen makineler için her iki yöntemde kullanılmış olup birinden elde edilen değer diğer yöntemle elde edilen rakamı test etmek için kullanılmıştır.

3.6 KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARI

Değerlemede çalışmasında “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” altında kullanılan değerlendirme yöntemlerinin ağırlıklandırma oranları %50 olarak alınmıştır.

3.7 KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ, ADİL VE MAKULLÜĞÜNÜN BEYANI

İş bu değerlendirme raporunda değer takdir edilirken Diriplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi yetkililerinden alınan bilgi ve belgeler ile değer araştırmamızda kullandığımız Pazar verileri esas alınmıştır. Kullanılan verilerin güvenilirliğinin yüksek, adil ve makul veriler olduğu değerlendirilmektedir.

3.8 DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme raporunu olumsuz etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

4.1 VARLIĞA İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE MALİ TANITICI BİLGİLER

- Diriliplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi “Kamgarn İplik” üretimi yapan bir firmadır. 10.11.2021 tarihli kapasite raporu incelendiğinde firmada;
 - Biri mühendis toplam 63 kişinin çalıştığı,
 - Üretim faaliyetinin 3.243 m² kapalı alanda gerçekleştiği,
 - Kapasite raporunun 10.11.2023 tarihinde geçerlilik süresinin dolacağı,
 - ve tesisin yıllık iplik üretim kapasitesinin 1.285.200 kg. olduğu görülmektedir.
- Konu makinelerin değerlemesi esnasında fabrika üretimde olduğundan üretim planlaması dahilindeki makineler çalışır durumda görülmüştür. Ekspertiz konusu makine parkı genel olarak 2004-2005 imal yıllarına ait makinelerden oluşmaktadır. Sonrasında makine parkına kısmi ek yatırımlarında yapıldığı anlaşılmıştır. Genellikle Alman menşeli makinelerden oluşan makine parkı piyasada nitelikli olarak bilinen markaların makineleridir. Söz konusu makinelerin belli periyotlarda revizyonları yapıldığı takdirde ekonomik ömürlerini uzatmak mümkündür.
- Firma yetkililerinden aktife giriş değeri ve tarihi ile muhasebe kayıt numaralarını içeren muhasebe dokümanı ile bazı makinelerin faturaları elde edilmiştir.
- Konu makineler üzerinde TARES rehini görülmese de tapuda 22 kalem teferruat kaydı bulunmaktadır.

4.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- Konu menkullerin bulunduğu Isparta ili Gönen ilçesi, Fandas (Koçtepe) Köyü, 118 ada 6 Parsel için alınmış olan 12.01.2023 tarihli Takbis belgesine göre;

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 19.07.2013 tarih ve 646 yevmiye nolu, 1.500.000,00 USD tutarında, 1. Dereceden, F.B.K. müddetle, %16 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur.
- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 19.07.2013 tarih ve 647 yevmiye nolu, 3.000.000,00 TL tutarında, 2. Dereceden, F.B.K. müddetle, %36 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur.

Şerhler Bölümü:

- İhtiyati Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi’nin 19/12/2019 tarih 2019/9557 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 845.919,71 TL. (Alacaklı: Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi) (19-12-2019 tarih, 2072 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi’nin 16/11/2021 tarih 2021/48192 sayılı Haciz Yazısı ile 15.170.993,59 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (16-11-2021 tarih, 2800 yevmiye)

Beyanlar Bölümü:

- 3. Kişilere Devrinde OSB den Uygunluk Şartı Aranacaktır. (08-04-2008 tarih, 315 yevmiye)
- Sistem No: 156942- 22 kalemden ibaret teferruat listesi (10-10-2005 tarih, 1027 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Kayıt bulunmamaktadır.

- Tapu üzerinde 10.10.2005 tarihli 22 kalem teferruat kaydı bulunmaktadır. Teferruat kaydı TAKBİS belgesinde miktar olarak yazılmış olup, tek tek listelenmediği görülmüştür.

- Halen aktif durumda olan Diriliplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi “0301040579500015” ve Diriliplik-Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinin “0301040579500016” numaralı MERSİS kayıtları üzerinden yapılan TARES incelemesinde herhangi bir rehin kaydına rastlanılmamıştır.

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0301040579500015** **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 Sicil Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Rapor Al

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0301040579500016** **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 Sicil Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Rapor Al

- Türk Medeni Kanunu’nun 686. Maddesinde **“Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.”** hükmü bulunmaktadır. Konu, 118 ada 6 numaralı parsel üzerinde yapılan tapu incelemesinde tapuda 22 kalem teferruat kaydı bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye Halk A.Ş. lehine ipotek kaydı, ihtiyati haciz ve icrai haciz şerhleri bulunmaktadır. Konu makineler üzerinde her ne kadar TARES rehini olmasa da dolaylı olarak bir rehin olduğu değerlendirilmektedir. Söz konusu teferruat kaydı ve tapu kayıtlarında bulunan sınırlayıcı nitelikteki takyidatlar dikkate alındığında makinelerin satışına engel bir durum söz konusu olduğu değerlendirilmektedir.

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

5.1 GİRDİ VE VARSAYIMLAR

- Değerleme çalışması; ekspertiz esnasında gördüğümüz makinelerin, üretici firma ve 2. el satıcıları ile görüşmeler ile piyasada satışta olan emsal makine verilerinden ve firma yetkililerinden alınan muhasebesel dokümanlardan istifade edilerek yapılmıştır. Elde edilen verilerin güvenilirliği konusunda bir taahhüdümüz bulunmamakla beraber verilerin güvenilirliğinin yüksek olduğu düşünülmektedir.
- Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır. Değerleme tarihi 20.01.2023’tür.
- Mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirilmesinde belirtilmiştir.

5.2 SEKTÖR HAKKINDA ÖZET BİLGİ

İplik üretimi pamuk gibi doğal elyafın ve poliestere, viskon, akrilik gibi yapay elyafların çeşitli aşamalar ile açılıp, temizlenip, karıştırılıp, tülbent ve şerit haline getirilmesi, istenilen numarada eğrilip bobinlenmesi işlemidir. Ring iplikçilik bu işlemi daha fazla sayıda proses ile yaparken, open-end ve hava jetli eğirmecilik daha az sayıda proses ile bu işlemi yapmaktadır. Türkiye’de tekstil üretiminin ve ihracatın en önemli alt kalemlerinden biri ipliklerdir. Toplam kurulu iplik kapasitesi 3,75 milyon ton civarındadır ve Türkiye, Avrupa’da iplik kapasitesi en yüksek ülkedir. Bu kapasitenin 2,5 milyon tonu kısa elyaflardan (pamuk ve benzeri), 400 bin tonu uzun elyaflardan (yün ve benzeri), 825 bin tonu ise filamentlerden (sentetik) oluşmaktadır. Kısa elyaf ve filamentlerde KKO %75 civarındadır. Türkiye’de 500 civarında iplik tesisi bulunmaktadır. Söz konusu tesisler Marmara Bölgesi, Gaziantep, Kahramanmaraş, Denizli’de yoğunlaşmıştır. Makine parkının yaşı ABD ve AB’ye göre genç olmakla birlikte teknolojik yenileme ve gelişime açık durumdadır. Tekstil ihracatının %21’i iplikten oluşmaktadır ve 1,7 milyar dolar civarındadır. Türkiye’nin dünya iplik ticaretindeki payı ise %3,1’dir ve dünyanın en büyük 12. iplik ihracatçısıdır. Ürün grupları bazında incelendiğinde iplik ihracatının %58’i sentetik liflerden ipliklerden, %28’i pamuk ipliğinden, %14’ü de diğer ipliklerden oluşmaktadır. Türkiye pamuk ipliğinde dünyanın 7. büyük ihracatçısıdır. Türkiye’nin pamuk ipliğindeki avantajı Ege pamuğu başta olmak üzere ülke topraklarında yetişen pamuğun kalitesinden ve buna da bağlı olarak pamuk ipliği üretiminin uzun bir geçmişe sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Türkiye aynı zamanda dünyanın en fazla iplik ithalatı yapan ülkeleri arasındadır, 3 milyar dolar civarında ithalatla 3. sırada yer almaktadır. İplik ithalatının %70’e yakını sentetik lifli ipliklerden, %12’si pamuk ipliklerinden, %18’i de diğer ipliklerden oluşmaktadır.

Türkiye’nin en fazla iplik ihraç ettiği ülkeler İtalya (%11), Rusya Federasyonu (%7,5), İngiltere (%7,1), Brezilya (%7,1) ve Portekiz’dir (%5,8). İplik ithalatı tekstil ithalatının üçte birini oluşturmaktadır. En fazla iplik ithalatı yapılan ülkeler ise Çin (%20), Hindistan (%15), Vietnam (%12), Bangladeş (%6,8) ve Endonezya’dır (%6,8). Pamuk ipliği ithalatında Türkmenistan, Mısır, Özbekistan öne çıkarken sentetik ipliklerde Çin, Hindistan, Vietnam ağırlık taşımaktadır (internet verilerinden derlenmiştir.)

5.3 SEKTÖRDE KULLANILAN MAKİNE VE TEÇHİZATLAR HAKKINDA GENEL BİLGİ

Sektörde; Ring İplik Makineleri, çekme makineleri, finisör makineleri, iplik büküm makineleri, koparma makineleri tekrar koparma makineleri Dokuma tezgahı, iskarta makinesi, bobin aktarma makinesi, apre makinesi, boy ve en kesme makineleri, overlok ve dikiş makineleri, cımbızlama makinesi, sarma makinesi, yapıştırma makinesi, Tekstil taşıma arabaları, iplik makinesi, çekme hattı, taşıma arabaları, Finisör Makinesi, raşel makinesi, çözgü makinesi, atkı makinesi, şardon makinesi, klips makinesi, paketleme ve ambalaj makinesi, sıkma makinesi, germe makinesi gibi makineler kullanılmaktadır.

5.4 TESİS HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Menkullerin konumlu olduğu Isparta İli, Gönen İlçesi, Fandas (Koçtepe) Köyü, Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi, 114. Cadde, No:5 adresinde yer alan 118 ada 6 Parselde kayıtlı 9.998,16 m² yüzölçümlü “İdari Bina, Fabrika Binası ve Arsa” nitelikli taşınmaz için tarafımızca eş zamanlı olarak OZL-202200121 numaralı rapor düzenlenmiştir. Söz konusu raporda gayrimenkul hakkında detaylı bilgi verilmiş olup genel bilgi şu şekildedir. Parsel üzerinde 2001-2006 yıllarında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş fabrika binası ve idari bina bulunmaktadır. İdari bina fabrika binasına bitişik ve parselin doğusunda yer almaktadır. İdari bina; bodrum, zemin ve 1. kat olmak üzere toplam 3 katlı, fabrika binası; zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Mimari projesine göre İdari Bina; bodrum katta (162,40 m²) sığınak; zemin katta (156,15 m²) yemek salonu, yıkama, pişirme, depo, bay ve bayan soyunma ve hol; 1. Katta (162,40 m²) genel müdür odası, sekreter, revir, iş mülh. odası, pazarlama, muhasebe, çay ocağı, bay-bayan lv-wc ve hol bölümlerinde oluşmaktadır. Bina toplam 480,95 m² yapı inşaat alanıdır.

Fabrika mimari projesine göre; zemin katta mamül madde deposu, iplik fabrikası ve ham madde deposu bölümlerinden ibarettir. Bina toplam 2.762,35 m² yapı inşaat alanıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, mevcut yapıların projesi ile büyük ölçüde uygun olarak inşa edildiği ve kullanıldığı görülmüştür.



Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 7.000 m²'lik bölüm saha betonu ve toprak kaplıdır. Sınırları tel örgü ile çevrilidir.

5.5 MAKİNE VE EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TESİSİN YERİ VE KONUMU

Ekspertize konu makineler 10.01.2023 tarihinde Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi 114 Cadde No:5 Gönen/ISPARTA adresinde eksperimizi Makine Mühendisi İrfan Tansel ÜZMEZ tarafından görülmüştür. Konu tesis 37.8847, 30.4042 koordinatları üzerinde bulunmakta olup tesisin üstten görünüşü aşağıda gösterilmiştir.



5.6 DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Makine 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 teçhizatlarla göre üstünlük ve zafiyetleri, bakım durumları ve geliştirilip geliştirilmedikleri, fonksiyonelliği, kullanılacağı alanların kısıtlı olup olmadığı, çalışma saati, v.b. gibi olarak sıralanabilir.

5.7 MAKİNE VE TEÇHİZATIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

5.7.1 OLUMLU FAKTÖRLER

* Makine parkı 2004-2005 yıllarına ait makinelerden oluşsa da Alman menşeli nitelikli markaların makineleridir.

5.7.2 OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Konu makinenin bakım ve çalışma geçmişinin bilinmiyor olması,
- * Ekonomide yaşanan dalgalanmaların makine sektörüne etkisi söz konusudur.

5.8 ANALİZE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMA

a. Taşınır değerlendirme süreçlerinde Uluslararası Değerleme Standartları IVS 300 (Plant and Equipment) bölümünde açıklanan yöntemlerden maliyet yöntemi ile emsal satışların karşılaştırılması yöntemleri benimsenmektedir. Bunun yanında enerji santrallerinde “gelir yöntemi” uygulanmaktadır.

b. İş bu değerlendirme de hem maliyet hem de pazar yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

Bu kapsamda;

- **SAMOTEKS TÜRKİYE (0.212.2371900)** Değerleme konusu NSC marka makinelerin Türkiye mümessili firmadır. Türkiye satış Müdürü Stephan Bey ile görüşülmüştür. Kendisi GC30 ve FMV41 makinelerin artık üretilmediğini, yerine üretilen GC40 Çekme Hatlarının sıfır satış fiyatının 220.000-EUR+KDV olduğunu, FMV 42 makinelerin sıfır satış fiyatının ise 220.000-EUR+KDV olduğunu söylemiştir. Belirtilen rakamların hem yeni üretim muadil fiyat hem de iskonto öncesi liste fiyatı olduğu gibi teknoloji farkı da içerdiği düşünülmektedir. Hesaplamalarımızda bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca yetkili tarafından 2. el fiyat bilgilerine hakim olmadıkları bilgisi alınmıştır.
- **SAURER TÜRKİYE (0.533.6695658)** Değerleme konusu Zinser RM 450 Ring İplik Makinelerinin Türkiye Mümessilidir. Firma satış temsilcisi Altuğ Bey aranmış ve kendisinden RM 450 makinelerin üretilmediği yerine daha geliştirilmiş muadil olarak RN 451 makinelerin üretildiği ve adedinin 450.000-EUR+KDV olduğu öğrenilmiştir. Belirtilen rakamların hem yeni üretim muadil fiyat hem de iskonto öncesi liste fiyatı olduğu gibi teknoloji farkı da içerdiği düşünülmektedir. Altuğ Bey’den 2. el makine fiyat bilgisi alınamamıştır.
- **AMADİANO TÜRKİYE (0.212.2105495) (selimsarfati@amodiano.com)** Değerleme konusu SAVIO makineleri Türkiye Mümessilidir. Firma aranmış ve ancak ilgili makinelerin satış sorumlusunun mail ile cevap verebileceği söylenmiştir. Mailimize dönüş yapılmamıştır.
- **İKİLER MAKİNE (0.212.2310400)** Değerleme konusu SEYDEL makinelerin Türkiye mümessilidir. Firma satış temsilcisi aranmış ve ekspertiz konusu SEYDEL Koparma Makinasının sıfır satış fiyatının 400.000-EUR+KDV, SEYDEL Rebreafer (tekrar Koparma) makinasının sıfır satış fiyatının ise 300.000-EUR+KDV olduğu bilgisi alınmıştır. Belirtilen rakamların iskonto öncesi liste fiyatı olduğu gibi teknoloji farkı da içerdiği olduğu düşünülmektedir. Firma yetkilisi 2. El satış fiyatı hakkında görüş belirtmemiş muhtemel alıcıların ihtiyacına göre fiyatların değişebildiğini ifade etmiştir.
- **ULUSOY ELEKTRİK (0.312.2670712)** 1.250 kVa trafonun sıfır değerinin 15.000-USD+KDV olduğu öğrenilmiştir.



- **ANADOLUPARK A.Ş (0.552.8357080)** (<https://i24.im/gP6ra>) linkinde görüleceği üzere değerlendirme konusu Linde Forklift'e emsal oluşturabilecek şekilde 2005 model TCM marka LPG forklift pazarlık öncesi ve KDV dahil 175.000-TL'den satışadır.
- **ASYALAB** (<https://i24.im/jCoZ>) linkinde görüleceği üzere Precisa XB 320 M 320 gr/ 1 mg Analitik Hassas Terazinin sıfırının 1.365-CHF+KDV'den satışta olduğu görülmektedir.
- **ERDEM AYDIN (0.554.8563930)** (<https://i24.im/aoY>) linkinde görüleceği üzere 8 Bar (ekspertizi yapılan 6 Bar) 2016 model (ekspertizi yapılan 2009 model) Buhar Jeneratörü pazarlık öncesi ve KDV dahil 190.000-TL'den satışadır.
- (<https://i24.im/pr9YB>) linkinde görüleceği üzere yabancı internet alışveriş sitesinde Hyundai DHY7500LE Dizel jeneratörün sıfırının 1.684-EUR değerden satışta olduğu görülmektedir.

6. DEĞER TAKDİRİ

6.1 MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME ÇİZELGESİ

Sl. NU.	CİNSİ	MİK.	AÇIKLAMALAR	MARKA	TİPİ	SERİ NUMARASI	İMAL YILI	FATURA/MUH ASEBE KAYDI	Mülkiyet durumu	PAZAR DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
1	LPG Forklift	1	9.303,9h, 2 ton kapasiteli	LİNDE	H20T-03	H2X350R04564	2004	253.01.001	2	135.000,00
2	Çekme Hattı 1.Pasaj (komple)	1		NSC	GC30	31304	2004	253.01.002	2	900.000,00
3	Çekme Hattı 2.Pasaj (komple)	1		NSC	GC30	31312	2004	253.01.003	2	900.000,00
4	Çekme Hattı 3.Pasaj (komple)	1		NSC	GC30	31313	2004	253.01.004	2	900.000,00
5	Finisör Makinası (komple)	1		NSC	FMV41	1	2004	253.01.005	2	2.000.000,00
6	Ring İplik Makinası 1200 İğ (komple)	2		ZİNSER	RM 450	11100241 11100242	2004	253.01.006	2	3.600.000,00
7	Elektronik Hassas Terazî	1		Precisa	XB 320M			253.01.007	2	8.000,00
8	Vidalı Kompresör	1	55 kW, 75 Hp Kompresör ve Filo FK 1200 kurutucu ve 2 adet Filo 12.000 Lt. kapasiteli Tank dahil	FILO	FVK55DNS	219150	2020	253.01.034 253.01.009	1	190.000,00
9	Tekstil Kovası	20						253.01.010	2	10.000,00
10	Çelik Kafesli Tekstil Taşıma Arabası	20						253.01.012	2	10.000,00
11	Gezer Temizleyici ve Optik Okuyucu	2		ELGI JACOBI				253.01.013	2	60.000,00
12	Bobin Makinası (komple)	1		SAVIO	ORION L	331.104.04	2004	253.01.014	2	1.300.000,00
13	İplik Büküm Makinası (komple)	2		SAVIO	GEMINIS.204.B	901.021.04 901.022.04	2004	253.01.015	2	2.600.000,00
14	İplik Çıkırcı Lab.Cihazı	1						253.01.017	2	3.000,00
15	Fan	1	4 HP 1400 DLD.E.M.					253.01.020	2	5.000,00
16	Koparma Makinası (komple)	1		SEYDEL		MH50308	2005	253.01.021	2	1.500.000,00
17	Rebreake (tekrar koparma) makinası (komple)	1		SEYDEL	TYPE710	M1R00061		253.01.022	2	1.350.000,00
18	1250 KVA Trafo ve ekipmanları	1						253.01.023	2	80.000,00
19	O.G.Hücresi	1						253.01.024	2	114.000,00
20	A.G.Çıkış Panosu	1						253.01.025	2	70.000,00
21	Kompanzasyon Panosu	1						253.01.026	2	55.000,00
22	Buhar Jenaratörü	1	Doğalgazlı, 56 kW, 48.000 kcal/h, 6 Bar	ISIEVI	JENESIS	368/09	2009	253.01.027	2	140.000,00
23	Spray master Nemlendirme Sistemi	2						253.01.028	2	130.000,00
24	Dizel Jeneratör	1	5,5 kW	HYUNDAI	DHY7500LE	15070094X	2015	253.01.031	1	22.000,00



Sl. NU.	CİNSİ	MİK.	AÇIKLAMALAR	MARKA	TİPİ	SERİ NUMARASI	İMAL YILI	FATURA/MUH ASEBE KAYDI	Mülkiyet durumu	PAZAR DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
25	Chiller Soğutma Sistemi	1		ETS				253.01.032	1	46.000,00
26	Kantar	2						253.01.033	1	7.000,00
	Faturalı ve Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Piyasa Değeri								1	265.000,00
	Faturasız ve Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Piyasa Değeri								2	15.870.000,00
	Faturalı ve Muhasebe Kayıtsız Makine Ekipman Piyasa Değeri								3	
	Faturasız ve Muhasebe Kayıtsız Makine Ekipman Piyasa Değeri								4	
	Leasing Kapsamında Makine Ekipman Piyasa Değeri								5	
	Yatırım Teşvik Kapsamında Makine Ekipman Piyasa Değeri								6	
TOPLAM DEĞER										16.135.000,00

Not:2: Değer tarihinde 1 USD=18.8355 1 EUR=20.4816 (TCMB:27.01.2023)

6.2 SONUÇ AÇIKLAMALARI

Türk Medeni Kanunu'nun 686. Maddesinde “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.” hükmü bulunmaktadır. Konu, 118 ada 6 numaralı parsel üzerinde yapılan tapu incelemesinde tapuda 22 kalem teferruat kaydı bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kaydı, ihtiyati haciz ve icrai haciz şerh kayıtları bulunmaktadır. Konu makineler üzerinde her ne kadar TARES rehini olmasa da dolaylı olarak bir rehin olduğu değerlendirilmektedir. Söz konusu teferruat kaydı ve tapu kayıtlarında bulunan sınırlayıcı nitelikteki takyidatlar dikkate alındığında makinelerin satış kabiliyetinin kısıtlandığı değerlendirilmektedir.

Değerleme talebine konu olan ve kıymet takdiri yapılan makinenin marka, model, kapasite, yıpranma durumu, amortisman süreleri, üretim değerleri gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak toplam değeri aşağıda gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	KDV HARIÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
Faturalı ve Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Piyasa Değeri	265.000 TL	312.700 TL
Faturasız, Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Pazar Değeri	15.870.000 TL	18.726.600 TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	16.135.000 TL (ONALTIMİLYONYÜZOTUZBEŞBİNTÜRK LİRASI)	19.039.300 TL (ONDOKUZMİLYONOTUZDOKUZBİNÜÇYÜZTÜRK LİRASI)

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

DEĞERLEME UZMANI
İrfan Tansel ÜZMEZ
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 405689

DENETMEN
Kemal Cem ONURSAL
SPK Lisans No: 401164

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
SPK Lisans No: 400334

7. EKLER

- LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ
- GÖRSELLER
- KAPASİTE RAPORU
- FATURALAR
- MUHASEBE DOKÜMANI