

EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİ A.Ş.



MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 16.02.2012

R. No:2012A148



ISO9001:2008
FS 509685

**EMEK ELEKTRİK
ENDÜSTRİ A.Ş.**

**BARIŞ ELEKTRİK
ENDÜSTRİ A.Ş.**

**ESENBOĞA YOLU /
AKYURT / ANKARA**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Emek Elektrik Endüstri A.Ş.** için **16.02.2012** tarihinde **2012A148** rapor numarası ile hazırlanan değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle 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 mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ**AÇIK ADRES**

Esenboğa Yolu 23. Km. Akyurt / ANKARA

ANA MAKİNELER

Hidrolik Isı Tabanlı Pres
CNC İşleme Merkezi
3 Eksen Koordinat Ölçme Tezgahı
Polimerizasyon Fırını

MAKİNE YAŞ ARALIĞI

7 – 11 Yıl

16.02.2012 TARİHİ İTİBARIYLA MAKİNE, HAT VE EKİPMANLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**400.000.-TL**

(Dörtüzyüzbin. – Türk Lirası)

226.000.-USD

(İkiyüzyirmialtıbin. – AmerikanDoları)

16.02.2012 TARİHİ İTİBARIYLA MAKİNE, HAT VE EKİPMANLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)**472.000.-TL**

(Dörtüzyetmişikibin. – Türk Lirası)

267.000.-USD

(İkiyüzaltmışyedibin. – AmerikanDoları)

- 1 USD = 1,768 – 1 EURO = 2,325 TL Kabul edilmiştir. Dolar ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Makbule YÖNEL MAYA
Değerleme Uzmanı (401456)

Zafer BAŞER
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400142)

RAPOR NO: 2012A148

RAPOR TARİHİ: 16.02.2012

*GİZLİDİR

İstanbul (Merkez) 0212 334 50 54	Ankara (Şube) 0312 441 75 22	İzmir (Şube) 0232 463 12 00
Adana (Şube) 0322 459 59 80	Antalya (Şube) 0242 322 20 90	Bursa (Şube) 0224 225 40 30

www.tskbgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Şirket Bilgileri	5
1.9 Müşteri Bilgileri.....	5
BÖLÜM 2.....	7
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	7
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	7
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.1.2 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2 Kullanılan Değer Tanımları.....	8
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	8
2.2.2 Düzenli Likidasyon Değeri.....	8
2.2.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	8
BÖLÜM 3.....	9
DEĞERLEMESİ YAPILAN	9
MAKİNE VE EKİPMANA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1 Makine Parkının Değerine Etken Faktörler	10
3.2 Değerlemede Konusu Makine Parkının Tanımı.....	10
3.3 Değerleme Çalışmasında İzlenen Metodoloji	10
3.4 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değerleri.....	12
BÖLÜM 4.....	15
SONUÇ	15
BÖLÜM 5.....	17
EKLER	17

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2012A148

RAPOR TARİHİ: 16.02.2012

*GİZLİDİR

İstanbul (Merkez) 0212 334 50 54	Ankara (Şube) 0312 441 75 22	İzmir (Şube) 0232 463 12 00
Adana (Şube) 0322 459 59 80	Antalya (Şube) 0242 322 20 90	Bursa (Şube) 0224 225 40 30

www.tsbgd.com.tr

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Emek Elektrik Endüstri A.Ş.' nin 09.02.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 16.02.2012 tarihinde, 2012A148 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, Esenboğa Yolu 23. Km.' sinde bulunan, "Barış Elektrik Endüstri A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 16.02.2012 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı Zafer BAŞER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Makbule Yönel MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.02.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.02.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Emek Elektrik Endüstri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.02.2012 tarihli sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emek Elektrik Endüstri A.Ş.' nin 09.02.2012 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazın üzerinde bulunan makine ve ekipmanlar için hazırlanan makine değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Emek Elektrik Endüstri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler****2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer özellikteki makine ve ekipmanın satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan makine parkı, açık piyasada gerçekleştirilen benzer makinelerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, 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.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları**2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)**

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.2.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE VE EKİPMANA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Makine Parkının Değerine Etken Faktörler

OLUMLU ETKENLER	OLUMSUZ ETKENLER
+ Değerleme konusu makine ve ekipmanlara çalışmadığı zamanlarda periyodik olarak bakım uygulanmıştır. + Değerleme konusu makine ve ekipmanlar sipariş üzerine yurtdışından getirilen spesifik özelliklere sahip makinelerdir.	- Tesisteki değerlendirme konusu makineler neredeyse hiç kullanılmamış ve alındığı tarihlerden itibaren tesis içerisinde atıl vaziyette beklemektedirler.

3.2 Değerleme Konusu Tesis ve Makine Parkının Tanımı

100 ton Hidrolik Isı Tabanlı Pres: 2004 yılında firma tarafından alınmış olup şifahi alınan bilgilere göre 3 adedi hiç kullanılmamış olup, 1 tanesi 1,5 sene sonra kullanılmamaya başlanmıştır.

3 Eksen Koordinat Ölçme Tezgahı: 23.12.1999 tarih 61337 sayılı Yatırım Teşvik ile Eryx projesi kapsamında ithal edilmiştir. Laboratuvar odasında bulunmaktadır.

4 Eksenli İşleme Merkezi: 23.12.1999 tarih 61337 sayılı Yatırım Teşvik ile Eryx projesi kapsamında ithal edilmiştir. Askeri proje kapsamında alındığı için spesifik özelliklere sahip bu makine Eryx füze namlularının üzerinde işlem yapabilecek kabiliyete sahiptir. Periyodik bakım tutanakları incelendiğinde son bakım tarihi 01.07.2006 yılı olarak tespit edilmiştir.

Polimerizasyon Fırını: Söz konusu makine 1999 yılında firma tarafından alınmış olup tesis içerisinde aktif olarak kullanılmaktadır.

Raporumuzda ekspertiz değeri verilmiş tüm ekipmanların mevcudiyeti ve alınan teknik bilgiler firma tarafından sağlanan bilgiler kadarıyla doğrudur.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.3 Değerleme Çalışmasında İzlenen Metodoloji

Ankara ili, Esenboğa Yolu 23. Km.' sinde bulunan, "Barış Elektrik Endüstri A.Ş." mülkiyetindeki yer alan makine – ekipmanın değerlendirme çalışmasında Adil Piyasa Değeri hesaplanırken aşağıdaki kriterler gözönünde bulundurulmuştur;

- Defter giriş değerleri bugünkü değere taşınarak makinenin yeni değeri hesaplanmakta ve hesaplanan değerler aynı özelliklerdeki yeni makine değerleri ile karşılaştırılmaktadır.
- Hesaplan değerden eskime ve yıpranma payı düşülerek makinenin bugünkü değeri bulunmaktadır. Eskime ve yıpranma oranları sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler makinenin ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.
- Hesaplanan ve ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılan değerler Adil Piyasa Değeri olarak belirlenmiştir.
- Makinelerin değerlemesinde makinelerin şirket adına kayıtlı faturaları incelenmiştir.

3.4 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değerleri

BARIŞ ELEKTRİK ENDÜSTRİ A.Ş.							
MAKİNE, HAT VE EKİPMAN EKSPERTİZ RAPORU							
SIRA NO	MAKİNE VE EKİPMAN ADI	KAPASİTE VE TEKNİK ÖZELLİKLER	MARKA VE TİP	MODEL YILI	ADET	BİRİM EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)
1	Hidrolik Isı Tabanlı Pres	Kapasite= 100 ton Presleme Gücü	ÖZKOÇ HİDROLİK MAKİNE SANAYİ	2004	4	35.000	140.000
		Kontrol Ünitesi= Siemens Simatic OP3					
		Elektrikli Isı Kontrolü= 5000 Watts/200 °C					
		Tabla Boyutları= 600 x 600 mm.					
		Strok= 700 mm.					
		Alt Tabla Stroku= 320 mm.					
2	CNC İşleme Merkezi	4 Eksenli	KLINK HSC 120	1999	1	65.000	65.000
		X eksen= 1200 mm.					
		Y Eksen= 300 mm.					
		Z Eksen= 150 mm.					
		E Eksen= 360°					
		X, Y, Z Eksen Hızları= 15 m./dk.					
		Spindle Devri= 6000 - 30000 rpm					
		Çalışma Basıncı= 6 Bar					
		CNC Kontrol Tipi= Bosch CC120					
				ARA TOPLAM		205.000	

BARIŞ ELEKTRİK ENDÜSTRİ A.Ş.							
MAKİNE, HAT VE EKİPMAN EKSPERTİZ RAPORU							
SIRA NO	MAKİNE VE EKİPMAN ADI	KAPASİTE VE TEKNİK ÖZELLİKLER	MARKA VE TİP	MODEL YILI	ADET	BİRİM EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)
3	3 Eksen Koordinat Ölçme Tezgahı		ZEISS - ECLIPSE 700	1999	1	120.000	120.000
		Ölçüm Boyutları					
		X= 700 mm., Y= 1000 mm., Z= 580 mm.					
		Hassasiyet= 2,9 + L/250 µm.					
		Maksimum Ağırlık= 560 kg.					
4	Polimerizasyon Fırını	Çalışma Saati= 9975 saat	SİSTEM TEKNİK RTMPF - 300 - 651 - 9908	2000	1	75.000	75.000
		Fırın Faydalı Boyutları					
		Genişlik= 1350 mm., Derinlik= 1300 mm., Yükseklik= 1800 mm.					
		Fırın Faydalı Hacmi= 3159 dm³					
		Fırın Yaklaşık Dış Boyutları					
		Genişlik= 2100 mm., Derinlik= 1600 mm., Yükseklik= 2800 mm.					
		Fırın Maksimum Sıcaklığı= 350°C					
		Fırın Çalışma Sıcaklığı= 0 - 250°C					
		Fırın Kurulu Gücü= 7,5 KW + 55 KW					
		Seri No= 9910 - 378					
				ARA TOPLAM		195.000	
			TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				400.000

BÖLÜM 4

SONUÇ

BÖLÜM 4**SONUÇ**

Makine, teçhizat ve demirbaşların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, üretim kapasitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

16.02.2012 TARİHİ İTİBARIYLA MAKİNE, HAT VE EKİPMANLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**400.000.-TL**
(Dört yüz bin. – Türk Lirası)**226.000.-USD**
(İki yüz yirmialtı bin. – Amerikan Doları)**16.02.2012 TARİHİ İTİBARIYLA MAKİNE, HAT VE EKİPMANLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)****472.000.-TL**
(Dört yüz yetmiş iki bin. – Türk Lirası)**267.000.-USD**
(İki yüz altmış yedi bin. – Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD = 1,768 – 1 EURO = 2,325 TL Kabul edilmiştir. Dolar ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Makbule YÖNEL MAYA
Değerleme Uzmanı (401456)**Zafer BAŞER**
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400142)

RAPOR NO: 2012A148

RAPOR TARİHİ: 16.02.2012

*GİZLİDİR

15

İstanbul (Merkez)	Ankara (Şube)	İzmir (Şube)
0212 334 50 54	0312 441 75 22	0232 463 12 00
Adana (Şube)	Antalya (Şube)	Bursa (Şube)
0322 459 59 80	0242 322 20 90	0224 225 40 30

www.tskbgd.com.tr

BÖLÜM 5
EKLER

BÖLÜM 5**EKLER****Ek Listesi**

1	Tesis tanımlamaya yönelik genel fotoğraflar
2	Özgeçmişler