



Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.

Makine

Değerleme

Raporu

Meyve Suyu Konsantresi Üretim Tesis

Çal / Denizli

2023MAKA202 / 21.11.2023

Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.

Cevizli Mah. Zuhul Cad. Ritim İstanbul AVM No: 46-C Ticari A3 Blok Maltepe/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Denizli ili, Çal ilçesinde konumlu olan **“Meyve Suyu Konsantresi Üretim Tesisi”** niteliğindeki gayrimenkul üzerindeki **“Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.”** mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2023MAKA202** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

KONFRUT GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.11.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	256.950.000-TL	İkiyüzellialtı milyondokuzyüzellibin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	308.340.000-TL	Üçyüzsekiz milyonüçyüzkırkbın-Türk Lirası

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.08.2023 tarih, 1744 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mustafa ÖZTÜRK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 926660

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Ekonomik Veriler	10
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar	12
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	16
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	26
Ekler	28

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösterecek Taşınmaz Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlandığını bildiririz.
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ	Akkent Mah. Çal Akkent Yolu 20710 Çal/Denizli
TESİS FAALİYET ALANI	Meyve Suyu Konsantresi Üretimi
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Denizli ili, Çal ilçesi, Akkent Mahallesi, 312 ada, 53 parsel
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
KISITLAMALAR	Konu değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.07.2023 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme çalışması, mevcut varlıklara ilişkin değerlendirme nedeniyle hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
DEĞER TARİHİ	21.11.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	256.950.000-TL İkiyüzellialtı milyondokuzyüzellibin-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	308.340.000-TL Üçyüzsekiz milyonüçyüzkırkbin-Türk Lirası

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 21.11.2023 tarihinde, 2023MAKA202 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Denizli ili, Çal ilçesi, Akkent Mahallesi, 312 ada, 53 parsel no.lu gayrimenkulün üzerinde bulunan “Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.” mülkiyetindeki makine parkının 21.11.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; mevcut varlıklara ilişkin değerlendirme nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa ÖZTÜRK (Lisans No: 926660) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzmanlar tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.08.2023 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.11.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1744 no.lu ve 04.08.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 1744 no.lu ve 04.08.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Denizli ili, Çal ilçesi, Akkent Mahallesi, 312 ada, 53 parsel no.lu gayrimenkulün üzerinde bulunan makine parkının 21.11.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.07.2023 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2/1 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Cevizli Mah. Zuhul Cad. Ritim İstanbul AVM No: 46-C Ticari A3 Blok Maltepe/İstanbul adresinde bulunan Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER

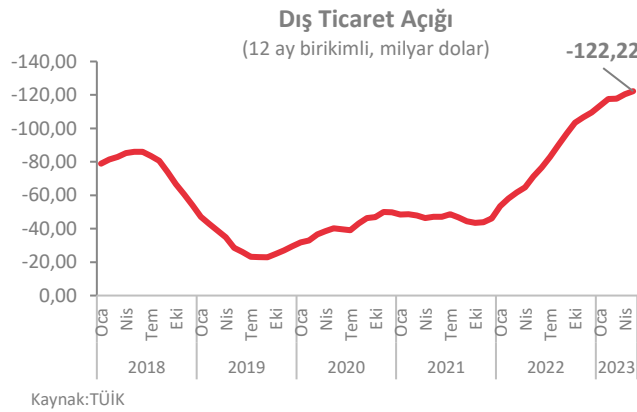
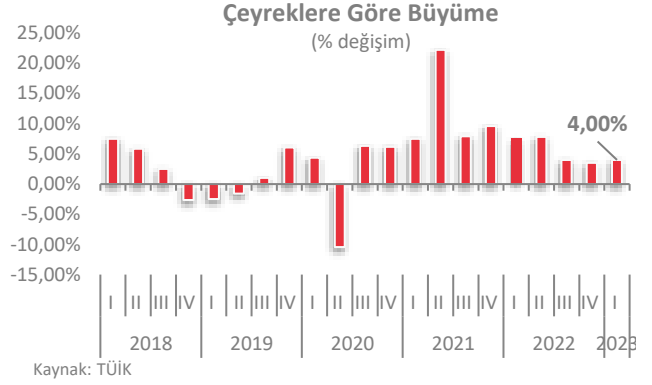
Bölüm 2

Ekonomik Veriler

2.1 Ekonomik Veriler¹

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.

Haziran ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,9 artarken yıllık enflasyon mayıs ayındaki %39,6'dan %38,2'ye inmiştir. Haziran ayında enflasyona en yüksek katkı yapan grup olan ulaşırmada aylık enflasyon %8,0 olmuştur. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) döviz kuru etkisi daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %6,5 artış kaydetmiş, yıllık olarak ise baz etkisiyle mayıs ayındaki %40,8'den %40,4'e gerilemiştir. Bu sonuçla, ÜFE-TÜFE arasındaki fark 1,2 yüzde puandan 2,2 yüzde puana hafif genişlemiştir.



Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %14,4 yükselişle 21,7 milyar dolar olurken ithalat %15,5 artarak 34,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Bu dönemde ihracat, ana pazarlarda genele yayılan bir artış kaydetmiş ve ithalat tarafında geniş ekonomik sınıflamada farklı oranlarda da olsa genelde artış gözlenmiştir. Mayıs sonuçlarıyla birlikte, Ocak-Mayıs döneminde ihracat %0,1 artarken ithalat %8,8 artış olmuş ve böylece, dış ticaret açığı %29,3 artışla ilk 5 ayda 56,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

**VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER,
VARLIKLARIN KONUMU,
GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR**

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre şirket 1968 yılında Akkent Meyve Suyu Kooperatifi olarak kurulmuştur. Kuruluşundan bugüne meyve ve sebze suyu konsantreleri, meyve püreleri ve püre konsantreleri üreterek, bu ürünlerin yurtiçi ve yurtdışında satışını gerçekleştirmektedir. Firma üretiminin %50'sini ihraç olarak ve %50'sini de yurt içinde pazarlamaktadır.

Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş., Denizli Sanayi Odası'ndan alınan 11.08.2022 tarihli, 394 rapor no lu kapasite raporundan alınan bilgilere göre; meyve suyu konsantresi, meyve püresi, püre konsantresi, soğuk ve donmuş depolama, doğal meyve aroması imalatı alanlarında toplam 151 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 8 saatten, 300 gün çalışarak; yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Elma Suyu Konsantresi	17.212.500 kg
Narenciye Suyu Konsantresi	2.000.000 kg
Portakal Kabuk Suyu Konsantresi	150.000 kg
Vişne Suyu Konsantresi	4.250.000 kg
Erik Suyu Konsantresi	100.406 kg
Nar Suyu Konsantresi	3.355.263 kg
Ayva Suyu Konsantresi	1.457.143 kg
Çilek Suyu Konsantresi	357.000 kg
Kırmızı Pancar Suyu Konsantresi	573.750 kg
Üzüm Suyu Konsantresi	2.125.000
İncir Suyu Konsantresi	218.571 kg
Havuç Suyu Konsantresi	1.092.857 kg
Elma-Şeftali-Kayısı-Çilek-Ayva-Erik-Vişne-Püre ve Püre Konsantresi	23.950.777 kg
Berrak Şeftali Suyu Konsantresi	796.875 kg
Berrak Kayısı Suyu Konsantresi	1.062.500 kg
Kabak Suyu Konsantresi	535.500 kg
Kiraz Suyu Konsantresi	3.060.000 kg

Berrak Limonsuyu Konsantresi	1.224.000 kg
Kabak Püresi	535.500 kg
Şeftali Püre Konsantresi	5.576.000 kg
Kayısı Püre Konsantresi	4.250.000 kg
Çilek Püre Konsantresi	4.250.000 kg
Elma Püre Konsantresi	7.650.000 kg
Ayva Püre Konsantresi	2.550.000 kg
Aspir Ekstrakt Likit	340.000 kg
Çay Ekstrakt Likit	450.000 kg
Kuru Erik Suyu Konsantresi	1.600.000 kg

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme çalışması, değerleme 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 değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Akkent Mah. Çal Akkent Yolu 20710 Çal/Denizli



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Tesis bulunduğu lokasyon itibarıyla lojistik açıdan güçlü ve stratejik bir konumda yer almaktadır.
- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
- Son dönemde makine parkına yapılan yeni yatırımlar ile üretim ve enerji verimliliğinde artış sağlanmıştır.
- Makinelerin satış işlemlerinin gerçekleşmesi durumunda benzer üretim proseslerinde üretim yapan ve yakın lokasyonda bulunan üreticiler tarafından rağbet gösterilme ihtimali bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu tesisin üç vardiya çalışması yıllık yıpranma oranlarını ve bakım maliyetlerini yükseltmektedir.
- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Düzeltmeleri (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömür sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%0-%25 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma Makine 5	5	0,40	0,130
2	Yıpranma Makine 10	10	0,35	0,061
3	Yıpranma Makine 15	15	0,30	0,041
4	Yıpranma Makine 20	20	0,25	0,032
5	Yıpranma Makine 25	25	0,20	0,025
6	Yıpranma Makine 30	30	0,15	0,021
7	Yıpranma Demirbaş	8	0,40	0,086
8	Yıpranma Tank	40	0,15	0,019
9	Yıpranma Elektrik	25	0,40	0,021
10	Yıpranma Raf	10	0,40	0,056
11	Yıpranma Soğutma	20	0,30	0,032
12	Yıpranma Laboratuvar	8	0,35	0,079
13	Yıpranma Kasa	4	0,50	0,150

**** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK 6) bilgimize sunulmuştur.**

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteler, teknik özellikleri vb. parametrelerden dikkate alınan ölçütler doğrultusunda piyasada ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalarından, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30’da açıklanan TCMB döviz satış kuru verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)				Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	(GBP)		
1	Vidalı Hava Kompresör	37 kW	ATLAS COPCO	Yeni			23.000		Atlas Copco/0530 169 18 96	* Değerleme konusu vidalı hava kompresörü ile aynı marka vidalı hava kompresörünün fiyatı.
2	Stok Tank Odası Soğutma İç ve Dış Üniteleri (Sandviç Panel ve İnşai Maliyetler Hariç)		FRIGO BLOCK - CS/1240 SZ	Yeni			17.000		Terkan Soğutma/0236 213 0865	* Değerleme konusu soğutma üniteleri ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki soğutma ünitelerinin fiyatı.
3	Numune Odası Soğutma İç ve Dış Üniteleri (Sandviç Panel ve İnşai Maliyetler Hariç)	-18 °C, 2 x ünite	TERKAN SOĞUTMA - TSD-D9, N6-R	Yeni			11.000		Terkan Soğutma/0236 213 0865	* Değerleme konusu soğutma üniteleri ile aynı marka ve tipteki soğutma ünitelerinin fiyatı.
4	Soğutma İç ve Dış Üniteleri (Sandviç Panel ve İnşai Maliyetler Hariç)	270 m² x 6,8 m, -18 °C, 3 x ünite	TERKAN SOĞUTMA - TSD-D8	Yeni			6.800		Terkan Soğutma/0236 213 0865	* Değerleme konusu soğutma üniteleri ile aynı marka ve tipteki soğutma ünitelerinin fiyatı.
5	Saf Su Sistemi		MILIPORE - ELIX	Yeni			4.249		https://www.labmakelaar.com/product/millipore-elix-100-water-zuiverings-systeem/	* Değerleme konusu saf su sistemi ile aynı marka ve tipteki saf su sisteminin fiyatı.
6	Enzim Odası Soğutma İç ve Dış Üniteleri (Sandviç Panel ve İnşai Maliyetler Hariç)	4 derece	TERKAN SOĞUTMA	Yeni			4.200		Terkan Soğutma/0236 213 0865	* Değerleme konusu soğutma üniteleri ile aynı marka soğutma ünitelerinin fiyatı.
7	Çeker Ocak		TURALAB	Yeni			3.250		https://www.turalab.com/products/ceker-ocak-180lik/#:~:text=Fiyat%3A%202.880%2C00%20%E2%82%AC%20%2B,kurundan%20tahsil%20ve%20fatura%20edilir	* Değerleme konusu çeker ocak ile farklı marka çeker ocağın fiyatı.
8	Isıtıcı Blok		NANOCOLOR - R-8	Yeni			2.060		https://profilab24.com/en/laboratory/thermostats/macherey-nagel-heating-block-nanocolor-vario-4	* Değerleme konusu ısıtıcı blok ile aynı marka ve tipteki ısıtıcı bloğun fiyatı.
9	Manyetik Karıştırıcı-Isıtıcılı	310 derece-1.500 rpm	IKA - RCT BASİC	Yeni			1.019		https://www.ika.com/en/Products-LabEq/Magnetic-Stirrers-pg188/RCT-basic-25005927/	* Değerleme konusu manyetik karıştırıcı-ısıtıcılı ile aynı marka ve tipteki manyetik karıştırıcı-ısıtıcılının fiyatı.
10	Laktik Asit Cihazı		MERCK - RQFLEX20				971		https://www.sigmaaldrich.com/TR/en/product/mm/117246	* Değerleme konusu laktik asit cihazı ile aynı marka ve tipteki laktik asit cihazının fiyatı.
11	Vorteks Karıştırıcı		IKA - MS 3 B	Yeni			787		https://www.ika.com/en/Products-LabEq/Shakers-pg179/MS-3-basic-3617000/	* Değerleme konusu vorteks karıştırıcı ile aynı marka ve tipteki vorteks karıştırıcının fiyatı.
12	İnkübatör	120 L	TURALAB	Yeni			650		https://www.turalab.com/products/inkubator-120-litre/#:~:text=Fiyat%3A%20720%2C00%20%E2%82%AC%20%2B,olur%2C%20kargo%20%C3%BCcreti%20al%C4%B1c%C4%B1ya%20aittir	* Değerleme konusu inkübatör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki inkübatörün fiyatı.
13	Fotometre		NANOCOLOR - 300D	Yeni			303		https://www.lms-lab.de/en-gb/macherey-nagel-nanocolor-special-interference-filter-for-nanocolor-photometer-250-d/300-d/350-d/400-d/500-d-incl.-installation-by-sales-representative-wavelength-919850.1	* Değerleme konusu fotometre ile aynı marka ve tipteki fotometrenin fiyatı.
14	Vorteks Karıştırıcı		VELP	Yeni			276		https://www.turalab.com/products/vorteks-karistirici/	* Değerleme konusu vorteks karıştırıcı ile aynı marka vorteks karıştırıcının fiyatı.
15	Dizel Jeneratör	1.000 kVA	CATERPILLAR - 3512	Yeni			67.200		https://www.jeneratorcuremas.com/REMPOWER-RDG-M-1000-KVA-OTOMATIK-KABINLI-DIZEL-JENERATOR,PR-709.html	* Değerleme konusu dizel jeneratör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel jeneratörün fiyatı.
16	Dizel Jeneratör	500 kVA	CATERPILLAR - 3412	Yeni			50.000		https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-elektrik-enerji-jenerator-cat-caterpillar-500-kva-dizel-jenerator-1095979367/detay	* Değerleme konusu dizel jeneratör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel jeneratörün fiyatı.
17	Otoklav	85 L	HIRAYAMA - HICLAVE HV-85	Yeni			15.210		https://spectraservices.com/product/hirayama-HV-85.html	* Değerleme konusu otoklav ile aynı marka ve tipteki otoklavın fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)				Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	(GBP)		
18	Hunterlab		COLORFLEX EZ - 45/0	Yeni		12.100			https://www.hunterlab.com/en/products/benchtop-spectrophotometers/colorflex-ez/	* Değerleme konusu hunterlab ile aynı marka ve tipteki hunterlabın fiyatı.
19	Termal Kamera		MOBOTIX - M16TB	Yeni		7.786			https://www.netkur.com/mobotix-mx-m16tb-r237-ip-kamera.html	* Değerleme konusu termal kamera ile aynı marka ve tipteki termal kameranın fiyatı.
20	Rotary Evaporatör		BUCHI - R-114	Yeni		3.910			https://www.marshallscientific.com/Buchi-R-114-Rotary-Vap-System-p/bu-r114.htm	* Değerleme konusu rotary evaporatör ile aynı marka ve tipteki rotary evaporatörün fiyatı.
21	Türbidimetre	0-1000 NTU	HACH - TL2310	Yeni		3.856			https://www.fishersci.com/shop/products/tl2310-led-turbidimeter-iso-0-1000-ntu/501997799	* Değerleme konusu türbidimetre ile aynı marka ve tipteki türbidimetrenin fiyatı.
22	Biyogüvenlik Kabini		KENTON	Yeni		2.900			https://turkish.alibaba.com/product-detail/Class-II-A2-B2-type-Biological-60502505540.html	* Değerleme konusu biyogüvenlik kabini ile farklı marka biyogüvenlik kabinin fiyatı.
23	Santrifüj	4.000 rpm	HERAEUS - MEGAFUGE 1.0	Yeni		2.295			https://www.marshallscientific.com/Thermo-Scientific-Heraeus-Megafuge-1-0-Centrifuge-p/ts-hm10.htm	* Değerleme konusu santrifüj ile aynı marka ve tipteki santrifüjün fiyatı.
24	Fotometre		HACH - DR900	Yeni		2.169			https://www.fondriest.com/hach-dr900-multi-parameter-handheld-colorimeter.htm	* Değerleme konusu fotometre ile aynı marka ve tipteki fotometrenin fiyatı.
25	Santrifüj		OHAUS-FC 5706W	Yeni		1.738			https://www.cihazmarketi.com/urun/ohaus-fc-5706-w-santrifuj-6x50ml-6000-rpm	* Değerleme konusu santrifüj ile aynı marka santrifüjün fiyatı.
26	Analitik Terazı	max 210 g	AND - GR-200	Yeni		1.300			https://www.cihazmarketi.com/urun/and-gr-200-hassas-analitik-terazi-210gr-0-0001gr	* Değerleme konusu analitik terazi ile aynı marka ve tipteki analitik terazinin fiyatı.
27	Mikroskop		EUROMEX - HOLLAND	Yeni		1.177			https://microscopecentral.com/products/euromex-iscopes-e-plan-microscope-series	* Değerleme konusu mikroskop ile aynı marka ve tipteki mikroskopun fiyatı.
28	Dijital Termometre		FLUKE - 52 II	Yeni		656			https://www.netes.com.tr/urun/fluke-52-ii-tek-cift-girisli-dijital-termometreler	* Değerleme konusu dijital termometre ile aynı marka ve tipteki dijital termometrenin fiyatı.
29	İnkübatör	45 L	WEIGHTLAB-WF HT45	Yeni		640			https://www.cihazmarketi.com/urun/weightlab-wf-lt45-inkubator-45-litre	* Değerleme konusu inkübatör ile farklı marka, benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki inkübatörün fiyatı.
30	Solvent Dağıtım Pompası		SHIMADZU - LC-20AT	Yeni		638			https://store.shimadzu.com/p-52619-washing-kit20at.aspx	* Değerleme konusu solvent dağıtım pompası ile aynı marka ve tipteki solvent dağıtım pompasının fiyatı.
31	Atomik Absorpsiyon Spektrofotometresi		SHIMADZU - ASC-7000	Yeni		471			https://store.shimadzu.com/p-53449-cover-asc-7000.aspx	* Değerleme konusu atomik absorpsiyon spektrofotometresi ile aynı marka ve tipteki atomik absorpsiyon spektrofotometresinin fiyatı.
32	Autosampler		SHIMADZU - ASC-6100	Yeni		55			https://store.shimadzu.com/p-45772-port-guideasc-6100.aspx	* Değerleme konusu autosampler ile aynı marka ve tipteki autosamplerın fiyatı.
33	İstif Makinesi	2.000 kg	AISLE MASTER - 20SE	Yeni				32.850	https://westmercia.co.uk/forklift-sales/used-forklifts/articulated-truck/aisle-master-20se-2/	* Değerleme konusu istif makinesi ile aynı marka ve tipteki istif makinesinin fiyatı.
34	Oto Titrator		SI ANALYTICS - TITROLINE7000	Yeni				4.215	https://www.fishersci.co.uk/shop/products/titroline-7000-basic-unit-model-tl-7000-m1/15228954	* Değerleme konusu oto titratör ile farklı marka oto titratörün fiyatı.
35	Ultra Saf Su Cihazı		MILIPORE - MILLI Q	Yeni	362.250				https://www.sentezlab.com/urun/millipore-milli-q-direct-8-ultra-saf-su-sistemi	* Değerleme konusu ultra saf su cihazı ile aynı marka ve tipteki ultra saf su cihazının fiyatı.
36	Dizel Jeneratör	250 kVA		Yeni	345.000				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-elektrik-enerji-jenerator-250-kva-m-a-n-motorlu-kabinli-otomatik-garantili-orjinal-1118308978/detay	* Değerleme konusu dizel jeneratör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel jeneratörün fiyatı.
37	Dijital Refraktometre		ATAGO - RX 50000X	Yeni	271.031				https://www.labor.com.tr/urun/atago-rx-5000a-otomatik-dijital-sos-refraktometresi	* Değerleme konusu dijital refraktometre ile aynı marka ve tipteki dijital refraktometrenin fiyatı.
38	Römork	11 ton		Yeni	237.500				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-tarim-makineleri-tasima-oruc-cift-dingilli-tandem-sistemli-ozel-romork-11-ton-12.5-ton-1085748991/detay	* Değerleme konusu römork ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki römorkun fiyatı.
39	Santrifüj		HETTICH - UNIVERSAL 320	Yeni	208.000				https://www.labor.com.tr/urun/hettich-universal-320-r-masaustu-santrifuj-15000-rpm	* Değerleme konusu santrifüj ile aynı marka ve tipteki santrifüjün fiyatı.
40	Dizel Jeneratör	100 kVA	KARJEN	Yeni	167.000				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-elektrik-enerji-jenerator-sifir-100-kva-karjen-stoktan-hemen-teslim-1116534192/detay	* Değerleme konusu dizel jeneratör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel jeneratörün fiyatı.
41	Dijital pH metre		METTLER TOLEDO - SEVENCOMPACT S220	Yeni	57.850				https://www.labor.com.tr/urun/mettler-toledo-s220-k-sevencompactm-masa-ustu-ph-iyon-metre-2-00-20-00-ph	* Değerleme konusu dijital pH metre ile aynı marka ve tipteki dijital pH metrenin fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)				Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	(GBP)		
42	İletkenlik Ölçme Cihazı		WTW - COND 3110	Yeni	43.092				https://www.sentezlab.com/urun/wtw-profiline-cond-3110-iletkenlik-olcer-set-1	* Değerleme konusu iletkenlik ölçme cihazı ile aynı marka ve tipteki iletkenlik ölçme cihazının fiyatı.
43	Nem Ölçer	50 °C-200 °C /	KERN - DBS60-3	Yeni	38.016				https://www.labor.com.tr/urun/kern-dbs-60-3-nem-tayin-cihazı	* Değerleme konusu nem ölçer ile aynı marka ve tipteki nem ölçerin fiyatı.
44	Su Banyosu		MEMMERT - WB22	Yeni	31.680				https://www.labor.com.tr/urun/memmert-wnb-22-su-banyosu-10-95-degc-22-l	* Değerleme konusu su banyosu ile aynı marka ve tipteki su banyosunun fiyatı.
45	Ultrasonik Banyo	4,5 L	WEIGHTLAB WF-UD4	Yeni	10.830				https://www.labor.com.tr/urun/weightlab-wf-ud4-ultrasonik-banyo-4-l	* Değerleme konusu ultrasonik banyo ile farklı marka ve tipteki ultrasonik banyonun fiyatı.
46	Otomatik Pipet	100-1000 µL	BRAND - TRANSFERPETTE S	Yeni	7.575				https://www.sentezlab.com/urun/brand-transferpette-r-s-100-1000-ul-ayarlabilir-otomatik-pipet	* Değerleme konusu otomatik pipet ile aynı marka ve tipteki otomatik pipetin fiyatı.
47	Otomatik Pipet	0,5-5 ml	BRAND - TRANSFERPETTE S	Yeni	7.040				https://www.labor.com.tr/urun/brand-transferpette-r-s-1-10-ml-ayarlabilir-otomatik-pipet	* Değerleme konusu otomatik pipet ile aynı marka ve tipteki otomatik pipetinin fiyatı.
48	Balon Isıtıcı		ELEKTROMAG-MX 110	Yeni	6.740				https://www.labor.com.tr/urun/elektromag-mx-110-1-gozlu-balon-isitici-1000-ml-400-degc	* Değerleme konusu balon ısıtıcı ile aynı marka ve tipteki balon ısıtıcının fiyatı.
49	Otomatik Pipet	0-100 µL	BRAND - TRANSFERPETTE S	Yeni	6.336				https://www.labor.com.tr/urun/brand-transferpette-r-s-100-1000-ul-ayarlabilir-otomatik-pipet	* Değerleme konusu otomatik pipet ile aynı marka ve tipteki otomatik pipetin fiyatı.
50	Dijital Termometre		EBRO-TTX 110	Yeni	3.136				https://www.labor.com.tr/urun/ebro-ttx-110-saplama-tip-termometre-50-degc-350-degc	* Değerleme konusu dijital termometre ile aynı marka ve tipteki dijital termometrenin fiyatı.
51	Dijital Termometre		CEM - DT-613	Yeni	1.733				https://www.kartalotomasyon.com.tr/urun/dt-613-cift-girisli-dijital-termometre	* Değerleme konusu dijital termometre ile aynı marka ve tipteki dijital termometrenin fiyatı.
52	Dijital Termometre-Higrometre		TFA DOSTMANN - 30.5002	Yeni	583				https://www.hepsiburada.com/tfa-dijital-sicaklik-nem-olcer-30-5002-pm-hrsnr30010056	* Değerleme konusu dijital termometre-higrometre ile aynı marka ve tipteki dijital termometre-higrometrenin fiyatı.
53	Dijital Termometre		TFA DOSTMANN - TP65 LT102	Yeni	542				https://www.sanayimalzemeleri.com/tfa-30-1034-lt102-alarmlı-buzdolabi-termometresi	* Değerleme konusu dijital termometre ile aynı marka ve tipteki dijital termometrenin fiyatı.
54	Forklift	2.500 kg	KOMATSU - FD25T-17	İkinci El (2016)			8.800		https://machineryline.info/-/sale/diesel-forklifts/KOMATSU/FD25--23062606295631437200	* Değerleme konusu forklift ile aynı marka ve tipteki forkliftin fiyatı.
55	Uv-Vis Spektrofotometre		THERMO SCIENTIFIC - GENESYS 10S	İkinci El			905		https://www.ebay.com	* Değerleme konusu uv-vis spektrofotometre ile aynı marka ve tipteki uv-vis spektrofotometrenin fiyatı.
56	Otomatik Örnekleyici		SHIMADZU - SIL-20AC HT	İkinci El (2000)		8.500			https://www.labx.com/item/refurbished-shimadzu-sil-20ac-ht-autosampler-w-90/6053075	* Değerleme konusu otomatik örnekleyici ile aynı marka ve tipteki otomatik örnekleyicinin fiyatı.
57	Atomik Absorpsiyon Spektrofotometresi		SHIMADZU - 6800	İkinci El		4.950			http://kridahastalab.com/products/SHIMADZU-AA%252d6800-Atomic-Absorption-Spectrophotometer-with-ASC%252d6100-and-GFA%252dEX7.html	* Değerleme konusu atomik absorpsiyon spektrofotometre ile aynı marka ve tipteki atomik absorpsiyon spektrofotometrenin fiyatı.
58	Uv-Vis Dedektör		SHIMADZU - SPD-20A	İkinci El		3.562			https://sibgene.com/shimadzu-spd-20a-prominence-uv-vis-detector-dad-hplc-diod-array-xcv-195773734138.html	* Değerleme konusu uv-vis dedektör ile aynı marka ve tipteki uv-vis dedektörünün fiyatı.
59	Oto Titrator		SI ANALYTICS - TITROLİNE6000	İkinci El		1.232			https://www.ebay.com/itm/175404160873	* Değerleme konusu oto titratör ile aynı marka ve tipteki oto titratörün fiyatı.
60	Luminometre		HYGIENA - ENSUREPLUS	İkinci El		400			https://www.dotmed.com/listing/lab-general/3m/clean-trace-ngi/luminometer/3751507	* Değerleme konusu luminometre ile farklı marka luminometrenin fiyatı.
61	Sütunlu Fırın		SHIMADZU - CTO-10AS VP	İkinci El			1.995		https://www.geminibv.com/labware/shimadzu-cto-10as-vp-kolomoven/	* Değerleme konusu sütunlu fırın ile aynı marka ve tipteki sütunlu fırının fiyatı.
62	Traktör	Silindir Hacmi: 1.753 cm ³ Motor Gücü: 66 kW	NEW HOLLAND	İkinci El (2018)	875.000				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-tarim-makineleri-traktor-new-holland-tt-4-75-2018-model-1110609925/detay	* Değerleme konusu traktör ile aynı marka ve tipteki traktörün fiyatı.
63	Traktör	Silindir Hacmi: 1.753 cm ³ Motor Gücü: 66 kW	MASSEY FERGUSON - 2615	İkinci El (2017)	441.667				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-tarim-makineleri-traktor-karayaz-traktor-den-2017-model-orijinal-1280-saatte-temiz-1118340887/detay	* Değerleme konusu traktör ile aynı marka ve tipteki traktörün fiyatı.
64	Traktör	Silindir Hacmi: 2.500 cm ³ Motor Gücü: 49 BG	MASSEY FERGUSON	İkinci El (1999)	354.167				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-tarim-makineleri-traktor-240-s-massey-fergusson-99-model-1108251382/detay	* Değerleme konusu traktör ile aynı marka ve tipteki traktörün fiyatı.
65	Manlift	10 m, 450 kg	JLG - 2646ES	İkinci El (2018)	366.998				https://www.machineryzone.com.tr/ikinci-el/otomatik-calisma-platformu/42296819/jlg-2646-es.html	* Değerleme konusu manlift ile aynı marka ve tipteki manliftinin fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)				Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	(GBP)		
66	Elektrikli Transpalet	1.400 kg	TOYOTA - SWE140	İkinci El (2018)	275.000				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-sanayi-tasima-istifleme-toyota-swe140-1117858415/detay	* Değerleme konusu elektrikli transpalet ile aynı marka ve tipte fakat daha yüksek model yılına sahip elektrikli transpaletin fiyatı.
67	Hava Tankı	2 m ³		İkinci El	25.000				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-sanayi-kompresor-500lt-1000lt-1800lt-2000lt-3000lt-hava-tanki-ikinci-el-sifir-1089569094/detay	* Değerleme konusu hava tankı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki hava tankının fiyatı.
68	Sütunlu Matkap	25 mm, 1400 d/dk	TİRYAKİ	İkinci El (2007)	25.000				https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-sanayi-endustri-makineleri-tiryaki-25-mm-sutunlu-matkap-tezgahi-1088406296/detay	* Değerleme konusu sütunlu matkap ile aynı marka ve benzer özelliklerdeki sütunlu matkabin fiyatı.
69	Mikroskop		OLYMPUS	İkinci El	15.000				https://www.sahibinden.com/ilan/ikinci-el-ve-sifir-alisveris-fotograf-kamera-mikroskop-sahibinden-binokuler-mikroskop-1116320748/detay	* Değerleme konusu mikroskop ile aynı marka mikroskopun fiyatı.
70	İnverter Kaynak Makinesi		KILMAK - SMART 270	İkinci El	6.000				https://www.sahibinden.com/ilan/ikinci-el-ve-sifir-alisveris-bahce-yapi-market-el-aletleri-kilmak-invertor-kaynak-makinesi-270-amper-1061673359/detay	* Değerleme konusu inverter kaynak makinesi ile aynı marka ve tipteki inverter kaynak makinesinin fiyatı.

Not: 20.11.2023 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=28,7051 TL, 1 EUR=31.3550 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu makine-ekipmanların geneli için Türkiye ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluştuğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	255.080.000	8.135.000
Taşıt Araçları Pazar Değeri	1.870.000	60.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	256.950.000	8.195.000

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 20.11.2023 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=28,7051 TL, 1 EUR=31.3550 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

4.6 KDV Konusu

07.07.2023 tarihli, 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Resmi Gazete'de yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı **%20** olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

KONFRUT GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.11.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	256.950.000-TL	İkiyüzellialtı milyondokuzyüzellibin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	308.340.000-TL	Üçyüzsekiz milyonüçyüzkırkbin-Türk Lirası

Mustafa ÖZTÜRK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 926660

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293