



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

TRABZON LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.

Rapor No : 0077
Rapor Tarihi : 07.05.2019



LIEBHERR MARKA LHM 550 LİMAN VİNCİ VE EKİPMANLARI

Sunulan:

Firma Adı : Trabzon Liman İşletmeciliği A.Ş.
Firma Adresi : İskenderpaşa Mah. Rıhtım Sok No:13 Trabzon

Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Ünalan Mah. Kıvılcım Sok. No: 10-A Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8
Üsküdar / İstanbul

Tel: +90216 630 32 39 Faks: +90216 630 32 41
www.asaldegerleme.com bilgi@asaldegerleme.com

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kıvılcım Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8
Üsküdar / İstanbul / Türkiye V.D.; 086 047 6889



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- ✓ Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:
- ✓ Bu raporda sunulan bilgiler, ifadeler ve araştırmalar bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla gerçek ve doğrudur.
- ✓ Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, fikirlerimiz ve sonuçlarımızdır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan makine ve ekipmanlarla –sabit kıymet varlıklarla- gerek şimdi gerekse geleceğe dönük hiçbir çıkarımız ve ilgimiz yoktur. Ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgimiz bulunmamaktadır. .
- ✓ Bu raporun konusu olan varlıklar veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargımız yoktur.
- ✓ Bu görevle ilgili olarak durumumuz önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ücretimiz, raporun her hangi bir kısmına, önceden tespit edilmiş bir değer veya öngörülen bir sonucun elde edilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan makine, ekipman ve tesisin türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- ✓ Bu rapor içeriğindeki analizler, fikirler ve sonuçlar, değerleme uzmanlığı etik kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Raporu Hazırlayan



Hakan Yalçıntunç
Makine Müh.

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No 401961)

Raporu Denetleyen



Can Karipçin
Makine Müh.

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No 400200)

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kızılcık Sok. No:10-A
Simgökeni Sarayı Kat: 8 D:8 34700
Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 Mers: 086 047 6889



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	: Trabzon Liman İşletmeciliği A.Ş.
Raporun Geçerli Olduğu Tarih	: 07.05.2019
Rapor Numarası	: 0077
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Makine (Liman Vinci) Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 29.04.2019
Değerlemenin Yapıldığı Adres	: İskenderpaşa Mah. Rıhtım Sok No:13 Trabzon
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Pazar Yaklaşımı
Pazar Değeri (KDV Hariç)	: 14.375.000 TL

Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Rapor içerisindeki detaylar ile bütünlük arz etmekte olup tek başına bir anlam ifade etmeyecektir.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kocakaya Sok. No:10-A
Simgeliçli/Sileli A-1 Blok D:8 34700
Üsküdar/İstanbul T.C. MERSİ: 0896 017 6889



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması	5
1.3. Değerleme Raporunun Amacı	5
1.4. Raporu Hazırlayanlar	5
1.5. Değerleme Tarihi.....	5
1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	5
1.7. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri.....	6
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
2.4. Değerleme konusu makine ve ekipmanların Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
3. KABULLER, KISITLAMALAR, VARSAYIMLAR, TANIMLAR	7
3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar.....	7
3.2. Çalışmaya Özel Koşullar.....	8
3.3. Tanımlar	9
3.4. Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar	9
3.5. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar.....	13
4. FAALİYET ALANI VE TESİS ÖZELLİKLERİ	15
4.1. Faaliyet konusu;	15
4.2. Konum, Ulaşım ve Çevre Yapılaşması	15
5. ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	16
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZLERİ, EMSAL ALINAN VERİLER VE HESAPLAMALAR.....	16
6.1. Pazar Yaklaşımı	16
6.2. Maliyet Yaklaşımı Analizi	17
6.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	18
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
8. SONUÇ NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	19
9. EKLER	20
10.FOTOĞRAFLAR	35

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalpa Mah. 1. Kat Kat: 10-A
Sungate Mah. Kat: 10-A Kat: D:8 34760
Üsküdar / İstanbul Ufak Ufak V.D.: 086 047 6889



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi : 07.05.2019

Rapor numarası : 0077

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

Makine değerlendirme çalışmasına konu olan makine ve ekipmanlara yönelik hazırlanmış olan rapor türü "Açıklamalı Makine Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda, elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta, değerlemeye yönelik analizler ve hesaplamalar sebepleri ile izah edilerek sunulmaktadır. Makine ve ekipman bilgileri ve nitelikleri raporun ilgili kısmında detaylı izah edilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu değerlendirme raporu, **Müşteri** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti Trabzon Liman İşletmeleri A.Ş. ye ait olan ve raporda detaylı bilgileri verilen makine ve ekipmanların, yasal durumunun incelenmesi ve Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan makine değerlendirme raporudur.

1.4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Makine Mühendisi sorumlu değerlendirme uzmanı Sn. Hakan Yalçıntunç tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.04.2019 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.05.2019 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede ilgili adreste incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Trabzon Liman İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.04.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile ilke kararına esas hazırlanmıştır.

Raporumuzda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında tebliği doğrultusunda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınmıştır.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Bahçe Sokakı No:10-A
Simgelik / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Üsküdar / Tel: 0212 347 00 00 / Faks: 0212 347 00 00



2. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri

Şirketimiz ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 10.10.2011 tarih ve 7917 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, 2014 yılında sermayesi 350.000 TL ye çıkarılmıştır.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 09.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.17.00-415[ASAL]-390 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

"ASAL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme faaliyeti ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi IQR tarafından belgelendirilmiştir." Sertifika No: QMS-02624

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

Trabzon Liman İşletmeciliği A.Ş.

İskenderpaşa Mah.Rıhtım Sok.No:13 Merkez / Trabzon adresinde Suyolu taşımacılığını destekleyici olarak liman ve su yollarının işletilmesi (limanların, iskelelerin, rıhtımların, su yolu havuzlarının, deniz terminallerinin vb. işletilmesi) (deniz feneri, fener dubası vb. işletilmesi hariç) faaliyetinde bulunmaktadır. Trabzon Limanı grup tarafından 21 Kasım 2003 tarihinde T.C. Özelleştirme idaresi tarafından 30 yıllığına (işletme hakkı) devralınmıştır. Avrupa ve Asya'yı birbirine bağlayan Trabzon Limanı, modern ipek yolu misyonunu deniz taşımacılığının kalbi olarak devam ettirmektedir.

2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İş bu makine değerleme raporu, müşterinin yazılı talebi ve imzalı sözleşmesinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları verilen makine ve ekipmanların, değerleme tarihi itibarıyla piyasa değerinin tespit ve takdiri için hazırlanmıştır. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Değerleme konusu makine ve ekipmanların Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ve ekipmanları için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Rıhtım Sok. No:10-A
Simgecik Mah. 61080 Trabzon / D:8 34700
Üsküdar / İstanbul Türkiye V.D.: 066 047 6859



3. KABULLER, KISITLAMALAR, VARSAYIMLAR, TANIMLAR

Değerleme çalışmasında ve değerleme raporunun hazırlanmasında kullanılan; kabuller, kısıtlamalar ve varsayımlar, "genel varsayımlar" ve "çalışmaya özel koşullar" başlığı altında belirtilmiştir. Rapor içerisinde kullanılan ifadelerin standartlara uygunluğu ve tanımlaması ise tanımlar başlığı altında yapılmıştır.

3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

- ✓ Raporda belirtilen içerik ve hesap edilen değer in yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ✓ Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi yapıldığı) varsayılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- ✓ Tüm mühendislik etütlerinin doğru ve güvenilir olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, gerçek ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Konu çalışma kapsamında değerlemeye konu varlıklarda saklı veya açık olmayan -gizlenmiş- herhangi bir durum ve bilgi bulunmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Raporda belirtilmiş olan, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, döviz kurları, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir. Bu durumun takip edilmesi önem arz edebilir.
- ✓ 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.
- ✓ Değerleme Uzmanı varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer in düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda her hangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılabilecek durumunda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.
- ✓ Rapora dahil edilen hava fotoları, krokiler, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.
- ✓ Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.



- ✓ Etiket bilgileri görülemeyen makine ve ekipmanlar, mevcut fiziksel durumları belirtilmek suretiyle değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların periyodik olarak gerek ve yeter şartlarda bakımlarının yapıldığı ve hali hazırdaki durumlarının teknik sorunlar ihtiva etmediği kabul edilmiştir.
- ✓ Raporumuzdaki hesap edilmiş değerlere **KDV** dahil edilmemiştir.
- ✓ *Bu raporu almak veya elde bulundurmak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu rapor müşterinin münhasır kullanımı için düzenlenmiştir. Raporun kamu kurum ve kuruluşları, mahkeme talebi ve hazırlanma amacı dışında, herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, ıslak imzalı nüshaları haricinde üçüncü kişi/kurumlara dağıtımı için ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.*

3.2. Çalışmaya Özel Koşullar

- ✓ Değerlemeye konu makineler, ekspertiz çalışması esnasında bakımları yapılmış ve faal durumda görülmüştür. Firma günlük, haftalık ve aylık bakımların kendi bünyelerinde yapmakta ve arıza durumunda yetkili servis hizmeti almaktadır. Makineler bakımlı, çalışır durumda ve teknik her hangi bir sorunu bulunmamaktadır.
 - ✓ Değerlemeye konu makine ekipmanlar yatırım teşvik ile temin edilmiş olup teşvik kapamaları yapılmıştır. Kapama belgeleri ekte sunulmuştur.
 - ✓ Döviz kurları sabit ve en çok enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
 - ✓ Raporumuzda 06.05.2019 tarihli TCMB efektif satış kurları dikkate alınmıştır.
- 1USD: 6,0113 TL 1EUR: 6,7279 TL döviz kurları dikkate alınmıştır.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünifon Cad. Kat:10 Etiler, No:10-A
Simgelik, Şişli/Beşiktaş/İST. T:8 34700
Üsküdar / İST. Etiler/No:10 Etiler T:8 647 6889



3.3. Tanımlar

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarete taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarete taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ve Türkiye Muhasebe Standartları ve Finansal Raporlama Standartları (TMS ve TFRS) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

3.4. Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

Kişisel mülkiyet, bu raporda taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar. Maddi kişisel mülk kalemleri, bir taşınmaz mala sabit olarak bağlı olmayıp hareketlilik niteliğine de sahip olabilirler.

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:

- (a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya
- (b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktadır.

Fiyat; bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.

Pazar; mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Tesis (Fabrika), Makine, Ekipman ve İşletme; kuruluşun hizmet ya da mal üretiminde veya arzında kullanmak, diğer şahıslara kiralamak amacıyla yahut idari amaçlarla elinde bulundurduğu ve belirli bir süre kullanılması beklenen, gayrimenkul dışındaki maddi varlıklardır. Kategorileri ise;

Fabrika; Diğerleriyle ayrılmaz bir biçimde bağlantılı olan, özel nitelikli binaları, makineleri ve ekipmanı da kapsayabilen varlıklar.

Makine; Tek tek makineler veya bir makine topluluğu. Bir makine, bir kuruluşun işleyişiyle ilgili belirli bir süreçte kullanılan bir araçtır.

**ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Unalacı Mah. 10. Sok. No:10-A
Simgeliç Mah. 4. Kat Kat: D:8 34700
Üsküdar / İST. ÜNİTİYE V.D.: 086 047 6889



Tesis ve Ekipman; mal veya hizmetlerin üretimi veya tedarikinde kullanılmak için veya başkalarından kiralık olarak veya idari amaçlarla işletme tarafından elde tutulan, ve belirli bir süre boyunca kullanılması beklenen maddi varlıklar.

İşletme, normal olarak, faaliyetlerini sürdüren, yani yakın gelecekte faaliyetlerine devam edecek olan bir tüzel kişilik olarak görülmektedir. İşletmenin tasfiye olma, ya da faaliyetlerinin kapsamını maddi olarak azaltma niyeti veya gereği içerisinde olmadığı varsayılır. (UMS 1, 23-24, Çerçeve, 24)

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 kullanılacak tahmini tutar.

Gerçeğe Uygun Değer; Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. (TMS 16)

Kullanım Değeri (Pazar Dışı Değer); Belirli bir mülkün, makine ve ekipmanın belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

Hurda Değer (Salvage Value), Bir varlığın imal edilme amacına uygun olarak belirlenen ekonomik ömrünün sonuna geldiğindeki değeri. Varlık bu durumda dahi alternatif bir kullanım veya geri dönüşüm için bir değere sahip olabilir. UFRS tanımı (UMS16): bir varlık tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığında elden çıkarılması sonucu elde edilmesi beklenen tutardan, elden çıkarmanın tahmini maliyetleri düşülerek ulaşılan tahmini tutar." (Aynı zamanda Kalıntı Değeri)

Tasfiye Değeri (Liquidation Value); Bir işletmenin faaliyetlerini durdurması ve varlıklarını birer birer satması sonucunda elde edilen net tutar. Uygun değer esası ve uygun herhangi bir niteleyici varsayımın ayrıca belirtilmesi gerekir.

Pazar Kirası; Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutar.

Finansal Kiralama, Bir varlığın mülkiyetine ait tüm risk ve hakları devreden bir kiralama işlemi. Mülkiyet hakkı sonunda devredilebilir veya edilmeyebilir (UMS 17, paragraf 4).

Ekonomik Ömür, Bir varlıktan ekonomik fayda sağlanmasının beklendiği toplam süre.

Faydalı Ömür (Useful Life); UMS 16'da yer alan UFRS tanımı uyarınca:

- (a) Bir varlığın işletme tarafından kullanılabilmesi beklenen süre veya
- (b) İşletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim sayısı veya benzeri üretim birimi.

En Verimli ve En İyi Kullanım; Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak kârlı olan en yüksek düzeyde kullanım.

Yıpranma; Fiziksel bozulma, teknolojiye meydana gelen değişiklikler, talep kalıpları veya çevresel değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.



Fiziksel Yıpranma; Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve olağan kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ekonomik Yıpranma; Özellikle bir varlık tarafından üretilen ürünlerin arz veya talebinde meydana gelen değişiklikler ile ilgili faktörler gibi, varlık harici faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İşlevsel Yıpranma; Değerlemeye konu varlığın, ikamesine nazaran verimsiz olması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İtfa Edilmiş İkame Maliyeti Yöntemi; Bir varlığın cari ikame maliyetinden fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği, maliyet yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

İndirgeme (İskonto) Oranı; Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

İskonto Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem; Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik verilerdeki problemler, gelir indirgeme yaklaşımlı değerlemede nakit akışlarının günümüze indirgenmesinde kullanılacak oranın belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de farklı görüşler mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların daha az olması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir.

Risk Primi; Her bir varlığın içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar Gayrimenkulün tesisin lokasyonuna, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkul veya tesisin veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir varlığın Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

Nakit akışlarının Net bugünkü değerinin hesaplandığı gelir indirgeme yaklaşımında kullanılacak indirgeme Oranı, risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Efektif brüt gelir; Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelirine denir.

Net İşletme geliri (NOI); Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

Boşluk ve Kira Kaybı Oranı; Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiralara ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

Varsayımlar; Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

**ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Ünalan İş. Bld. Kat: 3. Kat No: 10-A
Simgeliler / SSK / T.C. M.İ. D: 8 34700
Üsküdar / İstanbul / Ümraniye Y.D.: 086 047 6889



Net Bugünkü Değer-NBD- (Net Present Value); İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NBD analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA); Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield); Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan orandır.

Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri; Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

Şerefiye; Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 6 (UFRS 3, Ek A)

Proje geliştirme; bu yöntemde planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projeksiyon süresi içerisinde projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. 10. Kat Sok. No:10-A
Simgelikent, Üsküdar / İstanbul, T:8 34700
Üsküdar / İstanbul / Ümraniye V.D.: 086 047 6889



3.5. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değerın takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım. Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım. Pazar yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya taşınmazların piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan taşınmaz, açık piyasada gerçekleştirilen benzerlerinin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet yaklaşımı (Değer Yitirmiş Yerine Koyma Maliyeti veya Amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti);

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir varlığın satın alınması yerine kişinin ya o varlığın tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir benzerini ikame edebileceği olasılığını dikkate alır. Genel olarak, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer taşınmaz ve makine ekipmanı temin etmek yerine benzer bir kıymet için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alış verişe dayanır. Uygulamada yaklaşım, fiziksel bozulma, fonksiyonel veya teknik değer kaybı, ekonomik veya harici değer kaybı ile ilgili yapılacak düzeltmeler sonucunda değerin elde edilmesidir. Bir varlığın aynısını yapmaktan/satın almaktan farklı olarak genelde modern bir eşdeğer varlığın yerine koyma maliyetlerini kullanarak, fiziksel ve teknik değer kaybı ve optimizasyon uyarlanması bir örnek olarak verilebilir.

Bir diğer tanımla (TFRS13) Piyasadaki bir satıcının bir varlık için alabileceği satış fiyatı, piyasadaki bir alıcının söz konusu varlığın sağlayacağı faydaya yakın bir fayda sağlayacak bir varlığın değer yitirme faktörleri göz önüne alınarak hesaplanmış inşa veya edinme maliyetine eşittir. Bunun nedeni, alıcının bir varlığa söz konusu varlığın hizmet kapasitesini yenilemek için gerekli olan tutardan daha fazla bir tutar ödemeyecek olmasıdır. Değer yitirme; fiziksel, işlevsel (teknolojik) ve ekonomik (dışa yönelik) bozulmaları kapsamakta ve finansal raporlama açısından amortismanına (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortismanına (belirli hizmet sürelerinin kullanılması) oranla daha geniş kapsamlıdır. Çoğu durumda, cari yenileme maliyeti yöntemi diğer varlıklar ya da diğer varlık ve borçlarla birlikte kullanılan maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin ölçümünde kullanılır.

Not: itfa edilmiş (değer yitirmiş) yerine koyma maliyetinde itfa kelimesi tüketilen amortismandan ziyade teknik, fiziksel yıpranma ve demode olma olarak algılanmalıdır. Muhasebe terimi olan amortisman kastedilmemektedir.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünvanı: Mah. Akademi Blok. No:10-A
Sıhhiye Cad. Kat: 5 Blok D:8 34700
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. Ümraniye V.D.; 086 047 6889



Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılması uygundur. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt kapitalizasyon: Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek ya da bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Getiri kapitalizasyonu (İndirgenmiş Nakit Akışları İNA): Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem. Bir piyasa değeri değerlemesinde uygun bir oran seçmek için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından beklenen ve/veya piyasa satış verileriyle desteklenen getirilerin piyasa kanıtlarını inceler. İndirgenmiş nakit akımı bu yaklaşımda en çok tercih edilen yöntemdir.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. İsmet Paşa Sok. No:10-A
Simgöcek / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / T.C. 34700
Üsküdar / İstanbul / Türkiye V.D.: 006 047 6889

4. FAALİYET ALANI VE TESİS ÖZELLİKLERİ

4.1.Faaliyet konusu;

29.04.2019 günü yukarıda yazılı adreste kurulu bulunan Trabzon limanında Trabzon Liman İşletmeleri A.Ş. Unvanı ile liman işletmeciliği alanında faaliyet göstermekte olan firmaya gidilmiş, Sn. Gültekin Kayıran ile görüşülerek ekspertiz çalışması yapılmıştır.

21 Kasım 2003 tarihinde T.C. Özelleştirme idaresi tarafından 30 yıllığına (işletme hakkı) devralınmış ve bu tarihten itibaren faaliyet göstermekte olduğu öğrenilmiştir.

4.2.Konum, Ulaşım ve Çevre Yapılaşması

Değerlemeye konu Trabzon Limanı Trabzon ili Merkez ilçesinde yer almaktadır.

Liman, D010 karayoluna cephelidir. Trabzon Havalimanına 7 km mesafededir.

Değerlemeye konu Liman vinci ve ekipmanların bulunduğu taşınmazın Google Maps Koordinatları: 41.003152, 39.739477



ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kuyulu Sok. No:10-A
Simgeliköy Etiler - Beşiktaş / P:8 34700
Üsküdar / İST. T:0212 347 6889



5. ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:

Değerleme çalışması; kabuller ve kısıtlamalar başlığı altında belirtilmiş olan durumlar dikkate alınmak ve ilave herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın, alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, taşınmazın, makine ve ekipmanların üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği peşin satış değerinin tespitini kapsamaktadır. Bu tarife göre alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidir, bilgilidir ve iyi niyetlidir. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarda gerçekleşecektir. Varlıklar uyum bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan makine ve ekipmanların niteliği, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak "Pazar" ve "Maliyet" yaklaşımları esas alınmıştır.

Kişisel mülkiyetin göstergesi olan muhasebe belgeleri incelemesindeki tespitler aşağıdaki metot ile gerçekleştirilmiştir.

Liman vinci ve ekipmanlarının mülkiyeti ile ilgili olarak yapılan incelemelerde, ilk satın alma faturaları, gümrük giriş beyannameleri ve muhasebe kaydı temin edilmiştir.

İncelenen belgeler ve inceleme sonuçlarına ait notlar

Müşteriden temin edilen kişisel mülkiyet ile ilgili belgeler; İlk satın alma faturaları, Gümrük giriş beyannameleri, Muhasebe kaydı temin edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZLERİ, EMSAL ALINAN VERİLER VE HESAPLAMALAR

6.1. Pazar Yaklaşımı

Değerlemeye konu liman vincinin son derece spesifik bir makine olması, yeni makine alımlarında sipariş üzerine ve neredeyse 6-8 aya yakın teslim süresi söz konusu olması, uzun yıllar hizmet verebilme kapasitesine sahip olması, makine sahiplerinin bu tip makineleri 3-4 yıl gibi kısa sürelerde elden çıkarma veya yenileme gibi ihtiyaçları bulunmaması ve son derece kısıtlı bir alıcı kitlesine sahip olmasından dolayı tam gelişmiş ve oturmuş bir pazardan maalesef söz edilememektedir. Yapılan araştırmalarda elde edilen veriler ve yapılan görüşmelere ait detaylar aşağıda detaylı izah edilmiştir

Pazar Araştırması:

Emsal -1; Türkiye Distribütörü Liebherr Türkiye'den Muttalıp Bey(0541 851 73 90) ile görüşülmüştür. Konu liman vinci ve ekipmanlarının yenisinin fiyatının 3.500.000 EUR + KDV olduğu bilgisi alınmıştır. 2. Elde gelişmiş bir pazarını bulunmadığı ancak 2.000.000 EUR – 2.200.000 EUR + KDV mertebelerinde olacağı bilgisi alınmıştır.

Emsal -2; 2. El vinç alım satımı ile uğraşan Aksay Makineden Sn. Okan Akın ile görüşülmüştür. Konu liman vincinin belirgin bir pazarının bulunmadığı konu liman vincinin 2. Elde 2.000.000 EUR - 2.250.000 EUR + KDV aralığında olacağı bilgisi alınmıştır.

Emsal -3; 2. El iş makineleri alım satımı ile uğraşan Demircan Makineden Sn. Tahsin Demircan ile görüşülmüştür. Konu liman vincinin belirgin bir pazarının bulunmadığı konu liman vincinin 2. Elde 2.100.000 EUR - 2.300.000 EUR + KDV aralığında olacağı bilgisi alınmıştır.

Emsal -4; İnternet sitelerinde yapılan araştırmalarda yabancı 2. El makine alım satım sitesinde 2001 imal yılı aynı kapasite ve aynı markada ki liman vinci için 1.200.000 EUR + KDV talep edilmektedir.

<https://www.machineryzone.com.tr/ikinci-el/liman-vinci/29621908/liebherr-lhm-500-hafenkran.html>



6.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerlemeye konu iş makinesi (liman vinci) ulusal veya uluslararası piyasada zaman zaman profesyonel vinç hizmetleri veren firmalar tarafından kiralanmak suretiyle de çalıştırılmaktadır. Bununla birlikte bu tip yüksek kapasiteli vinçler için gerek yıllık kiralanabilir saat/gün gerek se gelir ve gider verilerine yönelik piyasada gelişmiş bir veri maalesef bulunmamaktadır. Geçmiş yıllara yönelik güvenilir gelir gider ve net gelir verileri istatistiki olarak da mevcut olmaması sebebiyle değerlemede İNA veya direk kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi için "Gelir Yaklaşımı" niteliğine uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Hesap edilen değerler;

Maliyet yaklaşımı ile hesap edilen değer : 14.375.000 TL

Pazar yaklaşımı ile hesap edilen değer : 14.364.000 TL

2 yaklaşımla hesap edilen değer birbirlerine çok yakındır. Maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Nihai Değer (KDV Hariç) : 14.375.000 TL

Yazıyla (OnDörtMilyonÜçYüzElliBeşBin TL)

KDV tutarı (%18) : 2.587.500 TL

KDV Dahil Toplam Değer : 16.962.500 TL

Raporumuzda 06.05.2019 tarihli TCMB efektif satış kurları dikkate alınmıştır.

1USD: 6,0113 TL 1EUR: 6,7279 TL döviz kurları dikkate alınmıştır.

Bu durumda takdir edilen değerın döviz karşılıkları;

Nihai Değerin USD karşılığı : 2.391.330 USD (KDV hariç)

Nihai Değerin EUR karşılığı : 2.136.625 EUR (KDV hariç)

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. 3. Kat Kat: 3 Sok. No:10-A
Sımsık Çift. Bulvarı Kat: 3 D:8 34700
İstanbul / Türkiye T.C. Sicil No: 096 047 6989



8. SONUÇ NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Trabzon Liman İşletmeleri A.Ş.: mülkiyetinde olduğu ekli belgelerden anlaşılan 2011 yılı imali Liebherr marka LHM 550 tipi liman vinci ve Bromma marka konteynır ataşmanı Değerlemeye konu makine ve ekipmanlar, rapor içeriğinde belirtilmiş olan kabuller, sınırlayıcı unsurlar, varsayımlar ve elde edilen verilerin analizleri doğrultusunda Sorumlu Değerleme Uzmanı Sn. Hakan Yalçıntunç tarafından ulaşılan sonuç ve takdir edilen değerler, rapor tarihi itibarıyla peşin ödeme koşullarındaki Pazar değerini ifade etmektedir.

Çalışmalarımız, piyasa araştırmaları, mesleki bilgi ve tecrübelerimize göre, yukarıda tüm detayları ile açıklanmış olan liman vinci'nin mülkiyet haklarının toplamının 07.05.2019 tarihi itibarı ile

Nihai Değer;

Liman vinci ve ekipmanları (Rakam ile)	14.375.000 TL
Liman vinci ve ekipmanları (Yazı ile)	On Dört Milyon Üç Yüz Yetmiş Beş Bin TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Bilgi ve görüşlerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Hakan Yalçıntunç

Genel Müdür Yardımcısı

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)

Can Karipçin

Genel Müdür

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 400200)

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Nevilim Sok. No:10-A
Simgeli Mah. Site: 1. Blok D:8 34700
Üsküdar / İSTANBUL T.C. V.D.: 086 047 6889



9. EKLER

T.C.
EKONOMİ BAKANLIĞI
Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü

03.02.2014 • 05186

Sayı : FİN6423n-401.99
Konu : Yatırım Teşvik Belgesi
YTB : 0797211

TRABZON LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.
İSKENDERPAŞA MAH. RİHTİM SOKAK NO:13
TRABZON

İLGİ : a) 24.01.2014 tarih ve 4451 sayılı müracaatınız.
b) 05.08.2012 tarih ve 97572/D sayılı Yatırım Teşvik Belgesi

İlgili maddeli kayıtlı müracaatınızda, firmanız adına düzenleneni ilgilide kayıtlı Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılması talep edilmektedir.

İlgili maddeli kayıtlı müracaatınız üzerine, ilgilide kayıtlı Yatırım Teşvik Belgesi sonuna yatırım yerinde 31.01.2014 tarihinde yapılan ekspertiz neticesinde, 15.06.2012 tarih ve 2012/3308 sayılı Yarımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'ın Geçici 2. maddesi ile 2009/15199 sayılı Kanun 17. maddesi ve bu Kanun uygulanmasına yönelik olarak yayımlanan 2009/1 sayılı Tebliğ'in 34. maddesi hükümleri gereğince ilgili Karar ve Teşvik Belgesindeki kayıt ve koşullara uygun olarak yatırım tamamlama vizesi yapılmış olup, yatırım yerinin kaim olmak üzere E sayılı Belge düzenlenmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.


Fatih AKALIN
Bakan a.
Daire Başkanı

EKLER

- 1- Yatırım Teşvik Belgesi Aşlı
- 2- Gerçekleşen İthal Makine ve Teçhizat Listesi
- 3- Gerçekleşen Yerli Makine ve Teçhizat Listesi



GERÇEKLEŞEN YERLİ MAKİNA VE TEÇİZAT HARCANA LİSTESİ

AD: SOYACI TIRAZÇON LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.
 ADRESİ İSKENDERPAŞA ÇARŞI RH1706 SOK.NO:53 TIRAZÇON
 VERGİ DAİR KARAÇENİZ
 VERGİ KİML 3330276440
 YATIRI TARİHİ : 09.08.2012 07:37:2

Sıra No	Makine ve Teçizat Adı	Miktar	Öçürm Tutar	Toplam Tutar	Öçürm Tarih No	Yatırı Tarih No	Satın Alınan ve Tescillenme Tarihi
1	Öçürm	Miktar	Öçürm Tutar	Toplam Tutar	Tarih	Tarih	Tarih
1	1 adet Pompa	1	200.000	200.000	134235	22.10.2010	1022-0030
2	1 adet Tekar Yıkıcı	1	275.500	275.500	367215	22.12.2010	1722-0004
3	Mrs. Yıkıcı Makineleri ile birlikte Komple	2	131.500	263.000	367215	22.12.2010	1722-0004
4	1 adet Tekar Yıkıcı Kumpas	1	401.500	401.500	367215	22.12.2010	1722-0004
5					367215	22.12.2010	1722-0004
6					367215	22.12.2010	1722-0004
7					367215	22.12.2010	1722-0004
8					367215	22.12.2010	1722-0004
9					367215	22.12.2010	1722-0004
10					367215	22.12.2010	1722-0004
11					367215	22.12.2010	1722-0004
12					367215	22.12.2010	1722-0004
13					367215	22.12.2010	1722-0004
14					367215	22.12.2010	1722-0004
15					367215	22.12.2010	1722-0004
16					367215	22.12.2010	1722-0004
17					367215	22.12.2010	1722-0004
18					367215	22.12.2010	1722-0004
19					367215	22.12.2010	1722-0004
20					367215	22.12.2010	1722-0004
21					367215	22.12.2010	1722-0004
22					367215	22.12.2010	1722-0004
23					367215	22.12.2010	1722-0004
24					367215	22.12.2010	1722-0004
25					367215	22.12.2010	1722-0004
26					367215	22.12.2010	1722-0004
27					367215	22.12.2010	1722-0004
28					367215	22.12.2010	1722-0004
29					367215	22.12.2010	1722-0004
30					367215	22.12.2010	1722-0004
31					367215	22.12.2010	1722-0004
32					367215	22.12.2010	1722-0004
33					367215	22.12.2010	1722-0004
34					367215	22.12.2010	1722-0004
35					367215	22.12.2010	1722-0004
36					367215	22.12.2010	1722-0004
37					367215	22.12.2010	1722-0004
38					367215	22.12.2010	1722-0004
39					367215	22.12.2010	1722-0004
40					367215	22.12.2010	1722-0004
41					367215	22.12.2010	1722-0004
42					367215	22.12.2010	1722-0004
43					367215	22.12.2010	1722-0004
44					367215	22.12.2010	1722-0004
45					367215	22.12.2010	1722-0004
46					367215	22.12.2010	1722-0004
47					367215	22.12.2010	1722-0004
48					367215	22.12.2010	1722-0004
49					367215	22.12.2010	1722-0004
50					367215	22.12.2010	1722-0004
51					367215	22.12.2010	1722-0004
52					367215	22.12.2010	1722-0004
53					367215	22.12.2010	1722-0004
54					367215	22.12.2010	1722-0004
55					367215	22.12.2010	1722-0004
56					367215	22.12.2010	1722-0004
57					367215	22.12.2010	1722-0004
58					367215	22.12.2010	1722-0004
59					367215	22.12.2010	1722-0004
60					367215	22.12.2010	1722-0004
61					367215	22.12.2010	1722-0004
62					367215	22.12.2010	1722-0004
63					367215	22.12.2010	1722-0004
64					367215	22.12.2010	1722-0004
65					367215	22.12.2010	1722-0004
66					367215	22.12.2010	1722-0004
67					367215	22.12.2010	1722-0004
68					367215	22.12.2010	1722-0004
69					367215	22.12.2010	1722-0004
70					367215	22.12.2010	1722-0004
71					367215	22.12.2010	1722-0004
72					367215	22.12.2010	1722-0004
73					367215	22.12.2010	1722-0004
74					367215	22.12.2010	1722-0004
75					367215	22.12.2010	1722-0004
76					367215	22.12.2010	1722-0004
77					367215	22.12.2010	1722-0004
78					367215	22.12.2010	1722-0004
79					367215	22.12.2010	1722-0004
80					367215	22.12.2010	1722-0004
81					367215	22.12.2010	1722-0004
82					367215	22.12.2010	1722-0004
83					367215	22.12.2010	1722-0004
84					367215	22.12.2010	1722-0004
85					367215	22.12.2010	1722-0004
86					367215	22.12.2010	1722-0004
87					367215	22.12.2010	1722-0004
88					367215	22.12.2010	1722-0004
89					367215	22.12.2010	1722-0004
90					367215	22.12.2010	1722-0004
91					367215	22.12.2010	1722-0004
92					367215	22.12.2010	1722-0004
93					367215	22.12.2010	1722-0004
94					367215	22.12.2010	1722-0004
95					367215	22.12.2010	1722-0004
96					367215	22.12.2010	1722-0004
97					367215	22.12.2010	1722-0004
98					367215	22.12.2010	1722-0004
99					367215	22.12.2010	1722-0004
100					367215	22.12.2010	1722-0004
TOPLAM				1.147.003			

YERLİ VERGİLERİ İZİLEME VE KONTROL
 NURİ ALBAYRAK
 YERLİ VERGİLERİ MÜDÜRÜ

YERLİ VERGİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
 03.07.2012

YERLİ VERGİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
 03.07.2012



İÇİ -
EKONOMİ BAKANLIĞI
(Tevdik İ uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü)

YATIRIM TEŞVİK BELGESİ

Yatırım Teşvik Belgesinde öngörülen destek unsurlarının, ilgili kurum ve kuruluşlar ile bankalar tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde uygulanması zorunludur.

Bu belgenin yetiminciler tarafından İlgili Karar ve Tebliğ hükümlerine uygun biçimde kullanılması gerekmektedir olup, yatırım belgesinin iptali ve süzulan destek unsurlarının ilgili mevzuata karşı esnede kısmen veya tamamen geri alınması sonucunun doğurur.

Bu Teşvik Belgesinin düzenlenmesi olmasa; belge kapsamında gerçekleştirilecek yatırımların ilgili olarak diğer mevzuat gereği kamu kurum ve kuruluşlarından alınması gerekli izin ve ruhsat gibi belgelerin verilmesi gerekliliğine nazaran teydi çıkarılacağı gibi, söz konusu belgelerin teydi edilmesi gerekliliğini de ortadan kaldırmasa.

Bu Teşvik Belgesinde öngörülen süre içinde çek sınırlar dahil (taritinden itibaren, en geç 30 ay içinde yatırım tamamlama vizesinin yapılması için müraçat edilmesi gerekmektedir.

EKONOMİ BAKANLIĞI





T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI TEŞVİK UYGULAMA VE YABANCI SERMAYE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

IV) YATIRIMIN TUTARI (TL)

1) Sabit Yatırım:	12.070.093
a) Arazi-Arşiv	0
b) Bina-İnşaat	0
c) Makine-Teknoloji	12.070.093
-Aralık	10.823.008
-Yerli	1.147.085
d) Diğer Harcamalar	0
2) Gülmük Vergisi:	0
Toplam Yatırım:	12.070.093

5) YATIRIMIN FINANSMANI (TL)

1) Özkaynaklar (% 100):	12.070.093
a) Sermaye	0
b) Günlük Fonlar	12.070.093
2) Yabancı Kaynaklar (% 0):	0
a) İç Kredi	0
-TL Kredisi	0
-Döviz Kredisi	0
-Döviz Endeksli Kredi	0
-Bütçe Kaynaklı Kredi	0
b) Dış Kredi	0
c) Diğer	0
3) Gülmük Vergisi	0
Toplam Finansman	12.070.093

VII) ÖZEL ŞARTLAR

- 1) Firma, Ulaştırma Bakanlığı ve Hicriyatın Bakanlıklarından aldığı 0001-05 sayılı Kuy. Tesisi Geçerli Olmaz Belgesi revize edilmiştir.
- 2) Finansman 16.01.2014 tarihli ve 4451 sayılı Kanun üzerine 31.01.2014 tarihinde yatırım genelde yapılır ekspertez neticesinde, 15.06.2012 tarihli ve 2012/3363 sayılı Kanun Eylem 2. maddesi uyarınca, 2609/15198 sayılı Kararı 17. maddesi ile bu Kanuna eklenmiştir. Yatırım 2009/1 sayılı Tebliğin 34. maddesi hükümleri çerçevesinde tamamlanmış vizesi yapılmıştır.

bu belge 20.07.2014 tarih ve 14.07.2009 tarih ve 2009/15198 sayılı

56202 sayılı müracaatın sonucunda, Bakanlar Kurulu Kararı ile Kararı istisnaı dışındadır.

Bel 30514



TRABZON TİCARET ODASI	
HANGİ ŞARTLARLA İKİNCİ ELİNE ÇIKTIRILDIĞI	
	
Yazıcı Adı	Yazıcı Adı
Yazıcı Adı	Yazıcı Adı
Yazıcı Adı	Yazıcı Adı

TRABZON TİCARET VE SANAYİ ODASI İŞ MAKİNASI TESCHİ BELGESİ	
Ticari Sicil No	Seri No
200	475141
Belge Tarihi	Belge No
23.11.2011	41-00-11-0018
1. Aracın Türü	
VİNC	
2. Marka	3. Model
Hebner	2011
4. Tür	
LM550	
5. Seri No	6. Motor Seri No
140064	707000003004
7. Motor Gücü	8. Teknikel Ağırlık
910 hp	72 (Volümetrik)
9. Lastikler	10. Fiyat
100/70R 18,5	—
11. Diğer Özellikler	
Elektrik Kullanan Üniteli Elmenajir.	

SİGORTA VEYA KAMU ARAÇLARI GARANTİ FONUNA AIT BİLGİ
YETKİLİ İLİM HİTARLARI

İŞ MAKİNASI ÜZERİNDEKİ HAK VE MİNTAATI BULUNAN AR
ARACIN SAHİBİ
Trabzon Liman İşletmeciliği A.Ş.
İstendörpa Mahallesi Kaldırı Zekeriya Paşa Ortaklar/Trabzon
0462-3775050





TRABZON LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.

25.04.2019

11:34:36

Muhasebe fişi

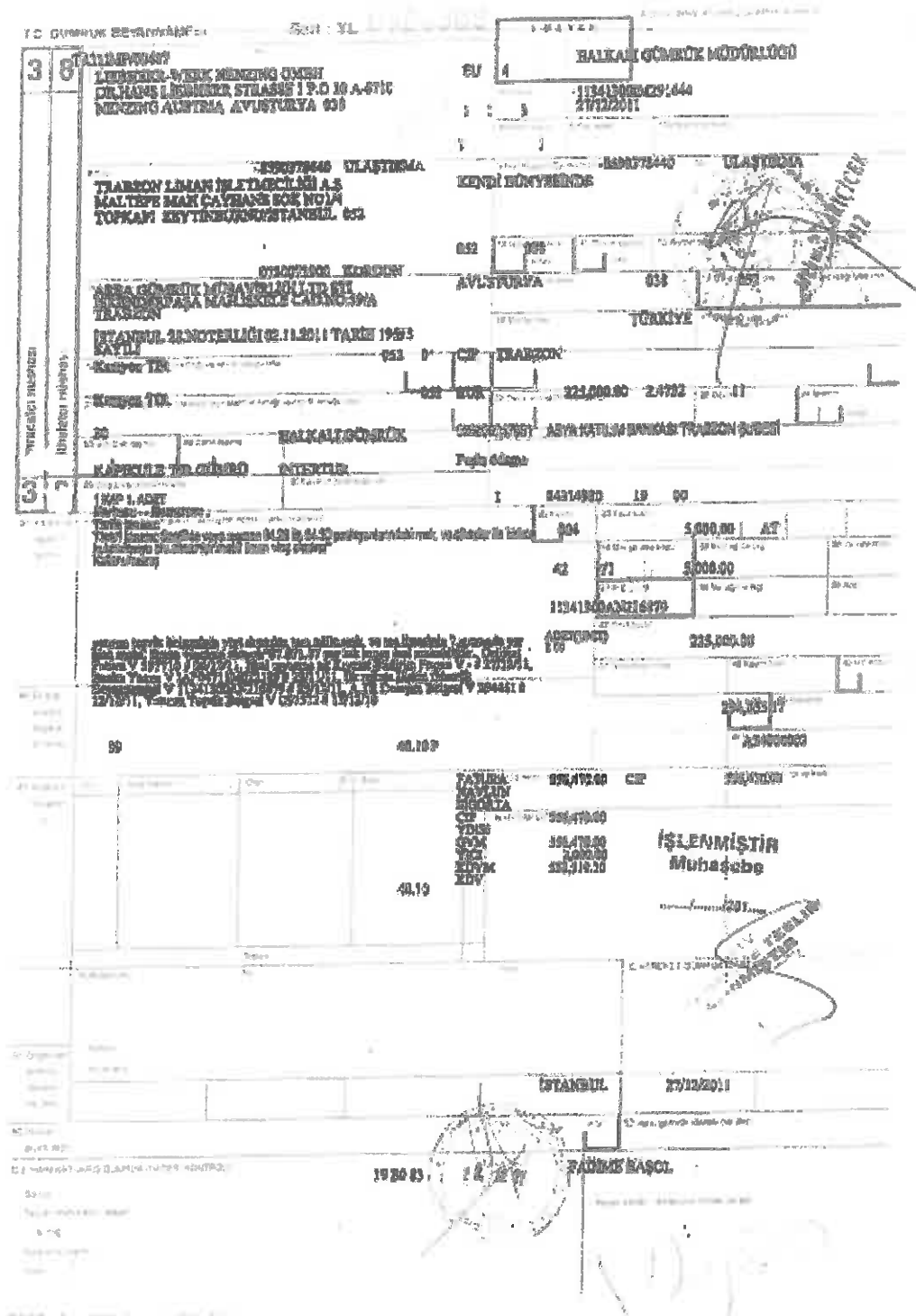
Sayfa: 1 / 1

Fiş tipi Muhasep	Tarih 28.02.2019	Bordro No	Fiş AŞF-010006369	Matde numarası 0
Genel muhasebe kodu	Hesap adı	Açıklama	Borç	Alacak
256	YAPILMAKTA OLAN			
256-01	Yapırsakla Olan Yatırımlar	FTR A 108403.M.EVİN KİTAPCI-BEMAS	190.369,00	
320	SATICILAR			
320-01	YURT İÇİ SATICILAR			
320-01-001	Yurt İçi TL Satıcılar	FTR A 108403 M.EMİN KİTAPCI-BEMAS		190.369,00
*** Yüz Doksan Bir Üç Yüz Altmış Dokuz TL			TOPLAM	190.369,00
KAYIT YAPAN Gültekin Kayran			ONAYLAYAN	





AGD Logo: A stylized 'AGD' in white on a dark blue rounded rectangle, with the text 'AŞAĞI GAYRİMENKUL DEĞERLEME' below it.



[illegible]



Trabzon Liman İşletmeciliği A.Ş.
İskenderpaşa Mah. İskele Cad.
6100 Trabzon
Türkiye

Prozess Nr.
Mr. Steffen Schönberg
1970-08-06
2011-10-11

CUSTOMS INVOICE

Ref.: CRANE NO.: 140.864

Liebherr Harbour Mobile Crane Type LHM 550 with Accessories, Bromma Spreader EH 170 U and Diesel Hydraulic Drive System

€ 2.525.000,-

PACKAGES 39
WEIGHT 447.845 kg

THIS INVOICE IS ISSUED FOR CUSTOMS PURPOSES ONLY

TERMS: CIF TRABZON PORT

This is the invoice for first partial delivery. Second partial delivery is scheduled to arrive Trabzon end of 2011 / beginning of 2012.

Dr. Hans Lechner Straßer
A-6710 Mönning / Austria

The company is registered at the Commercial Court in Frankfurt under File No. 11 15 1/87.

TO: DIRECTOR, FBI (100-441141) FROM: SAC, NEW YORK (100-100000) (P)
SUBJECT: [REDACTED] (C) (U) (P)
[REDACTED] (C) (U) (P)

güven®
TRANSİT LİMAN İŞLETİM A.Ş.

MAKTUPE BAĞLI ÇATIRMA SOKAKI NO:14
TÜRKİYE / ZİTİTİDEĞİRLİ / İSTANBUL

CE GLO

İŞLETİM Y.Ş. C. 491 021 5412

**FATURA
INVOICE**

SİRK. A. 340684

Tarih: 06.02.2012
Ticaret Tarih: 04.02.2012
Fatura No: 550885

ALACIKTA YOL: 859 037 04 45

ALACIKTA YOL	ALACIKTA YOL	ALACIKTA YOL	ALACIKTA YOL
136.819,00	136.819,00 TL		
Ara Toplam	136.819,00 TL		
KDV	24.627,56 TL		
Toplam	161.447,56 TL		

**İŞLENMİŞTİR
Muhasebe**

TOPLAM DÖVİZ DEDİĞİ: 92.040,00 USD
T.C.M.B. Döviz Kuru: 1,7541

Banka Hesap Numaraları:
Genel Bankası: TR51 0006 2000 2056 0006 2989 28 (TL)
Halk Bankası: TR10 0001 2001 2340 0010 1005 02 (TL)
Yatı Kredi: TR09 0006 2010 0000 0082 6787 59 (TL)
Akbank: TR28 0004 6008 5128 0000 0022 43 (TL)

YALNIZ: YüzAltmışBüyükDörtYüzKırkYedi TL OtuzAltı KR

ASIL

ALACIKTA YOL / BANKA HESAP NUMARALARI

ALACIKTA YOL	BANKA HESAP NUMARALARI
136.819,00	136.819,00 TL
24.627,56	24.627,56 TL
161.447,56	161.447,56 TL



TRABZON LİMAN İŞLETMENLİĞİ A.Ş.

02.05.2019

10:15:31

Muhasebe fişi

Sayfa: 1 / 1

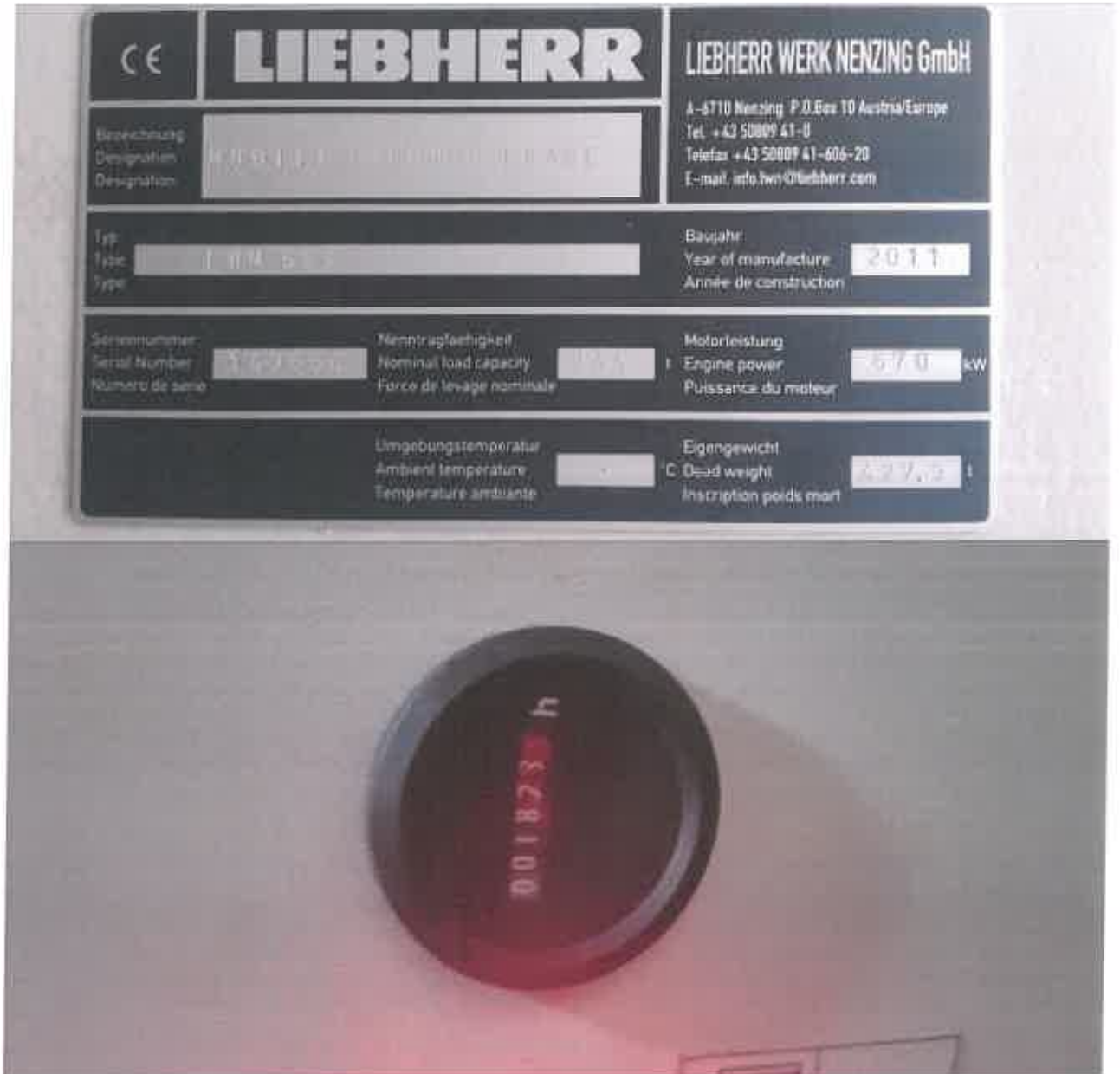
Fig. tip:	Tarih:	Bordro No:	Fig:	Madde
Mahsup	06.02.2019		AFF 003000807	0
Gana: muhasebe kod	Hesap adı	Açıklama	Borç	Alacak
191	İNDİRİLECEK KATMA DEĞER			
191-10	İNDİRİLECEK KATMA DEĞER			
191-10-018	İndirilecek %18 Kdv Hesabı (108)	FTR A 340664 GÜVEN KEPÇE MAKİNA I	24.627,56	
253	TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR			
253-01	Tesis, Makine ve Cihazlar	FTR A 340664 GÜVEN KEPÇE MAKİNA I	136.819,80	
320	SATICILAR			
320-01	YURT İÇİ SATICILAR			
320-01-001	Yurt İçi TL Satıcılar	FTR A 340664 GÜVEN KEPÇE MAKİNA I		161.447,36
Yüz Altmış Bir Bin Dört Yüz Kırk Yedi TL Otuz Altı Kuruş			TOPLAM	161.447,36
				161.447,36

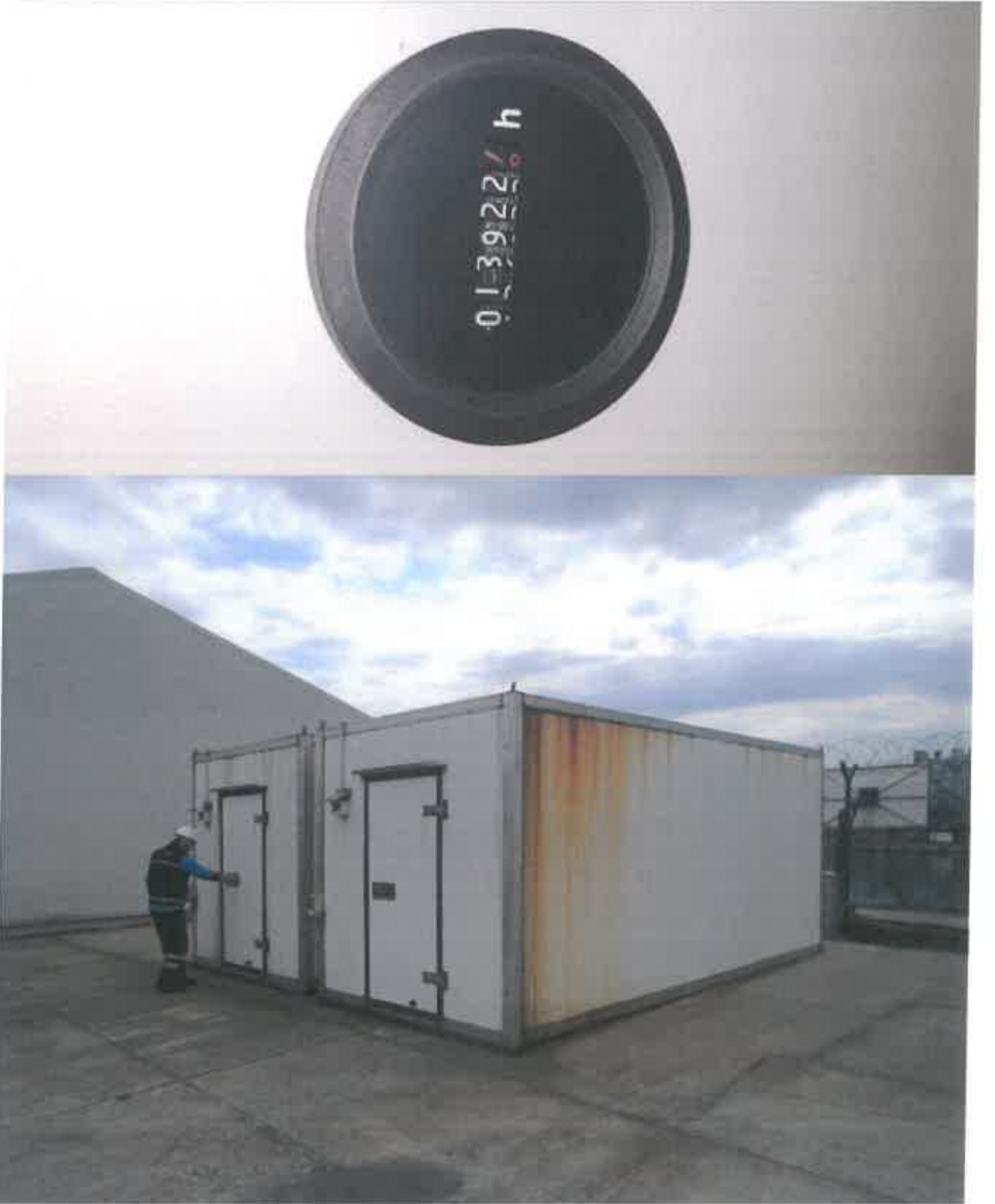
KAYIT YAPAN
Gültekin Kayran

ONAYLAYAN



10. FOTOĞRAFLAR







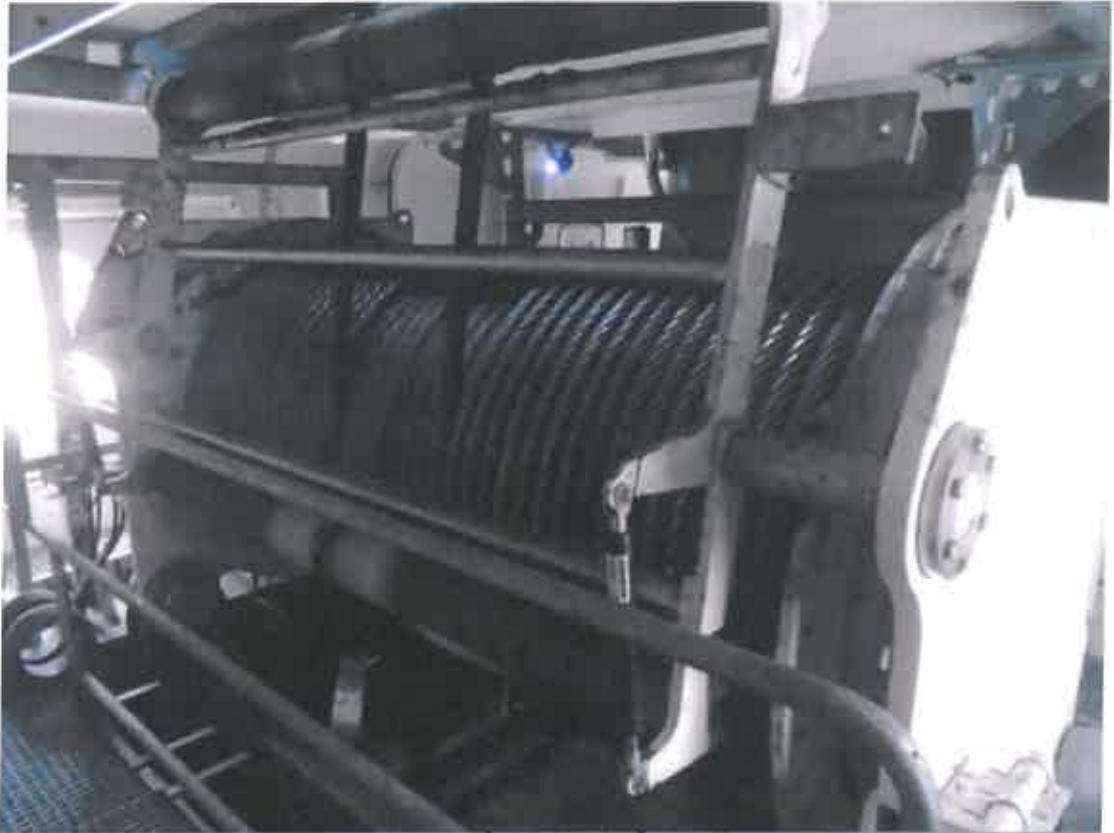






CE		LIEBHERR		LIEBHERR WERK NENZING GmbH	
Bezeichnung Designation Designation				A-4710 Nenzing P.O.Box 18 Austria/Europe Tel. +43 50889 41-0 Telefax +43 50889 41-684-20 E-mail: info.3w@Liebherr.com	
Typ Type Type		L 9550		Baujahr Year of manufacture Année de construction	
Seriennummer Serial Number Numéro de série		Nenntragfähigkeit Nominal load capacity Force de levage nominale		Motorleistung Engine power Puissance du moteur	
				170 kW	
		Umgebungstemperatur Ambient temperature Température ambiante		Eigengewicht Dead weight Inscription poids mort	
				1720 t	



















Bunlardan bazıları;

- ✓ TOROS Gübre Fabrikaları - Ceyhan Tesisi
- ✓ ORMA Orman Mahsulleri A.Ş. - Isparta
- ✓ ECZACIBAŞI Yapı Gereçleri – Vİtra, Karo Seramik ve Artema Grubu Bozüyük & İst.
- ✓ TOPKAPI İplik Tesisleri - Hadımköy/İST.
- ✓ DOĞUŞ Tekstil İşletmeleri – Çorlu/Tekirdağ
- ✓ CAPİTOL Alışveriş Merkezi - Altunizade/İST.
- ✓ MİRACLE Resort Otel - Lara/Antalya
- ✓ SİMENA Tatil Köyü - Kemer/Antalya
- ✓ AS Çimento – Bucak/ Burdur
- ✓ YÜCEL Boru Profil – Gebze/Kocaeli
- ✓ YEŞİLYURT Demir Çekme San. A.Ş. Samsun
- ✓ ORHAN Holding ve bağlı kuruluşları
- ✓ ERKURT Holding Bursa OSB tesisleri
- ✓ MARDAN Palace Hotel (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ ASSAN Gıda (Risk Analizi)
- ✓ YILDIZ Entegre (Risk Analizi ve Sigorta Değer Tespit çalışması)

SPK' nın Değerleme Uzmanlığı mesleğine yönelik çalışmalarını kapsamında düzenlemiş olduğu lisanslama sınavlarında 2004 yılında değerleme uzmanlığı lisansını almış ve bu alandaki faaliyetlerine ağırlık vererek, ağır sanayi ve enerji sektörü yoğunluklu olmak üzere, gıda, turizm, demir-çelik ve lastik üretimi de dahil olmak üzere bir çok sektörde ekspertiz çalışmaları yapmıştır.

Bunlardan bazıları;

- ✓ DELTA Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş.
- ✓ TRAKYA DÖKÜM San. A.Ş.
- ✓ TEKNİK Alüminyum Sanayi A.Ş.
- ✓ PETLAS Lastik San. Ve Tic. A.Ş.
- ✓ ANADOLU İplik ve Tekstil Fab. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
- ✓ CEVHER Döküm San. A.Ş.
- ✓ FERRO DÖKÜM San. A.Ş.
- ✓ FRESHMAN Gıda Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.
- ✓ SÖZER Demir Çelik San. Ve tic. A.Ş.
- ✓ YAPI MERKEZİ Holding A.Ş. (Türkiye Geneli Makine Değerlemesi)
- ✓ YILDIZ ENTEGRE (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ STARWOOD Orman Ürünleri(Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ KALTUN Madencilik (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ LEVENT Kağıt (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ TÜRK Telekom (Santral Binaları Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ GSM Baz İstasyonları (Kira Değer Tespiti)
- ✓ ALPET Dolum Tesisleri (Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ KAREL Elektrik HES (Hidroelektrik Santral) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ RES (Rüzgar Enerji Santralleri) Değerlemesi
- ✓ HES (Hidroelektrik Santralleri) Değerlemesi
- ✓ Kombine çevrim santralleri değerlendirme
- ✓ Muhtelif Makine Değerlemeleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.02.2012

No : 400200

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Can KARİPÇİN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN





HAKAN YALÇINTUNC

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Almanya/Rinteln - 22.09.1981
Ehliyet : B sınıfı Sürücü Belgesi
Cep Telefonu : 0533 423 03 73
Elektronik Posta : hakan.yalcintunc@asaldegerleme.com

Eğitim : Sakarya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği, SAKARYA – 2006
Yabancı Dil : İngilizce (orta)
Bilgisayar : MS Office(Word, Excel, Powerpoint), AutoCAD, Pro-Engineer
Deneyim

Kurucu Ortak / Makine Tesis Değerleme Birim Müdürü

10/2011 – Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Makine parkları, ekipmanlar, tesisler, Taşınmazlar, demirbaşlar ve araçlar kapsamında, bankalar ve finansal kiralama şirketleri, holdingler gibi kurum ve kuruluşlara yönelik olarak tekil makine yada birden çok makinenin, devam eden kullanım, tasfiye, düzenli nakte çevirme, sigorta, veya ihtiyaç duyulan diğer değerlerinin tespit edilmesi amacıyla ekspertiz çalışmasının yapılarak, makine ve tesis değerleme raporlarının hazırlanması

Değerleme Uzmanı / Makine Tesis Departman Müdürü

09/2006 – 09/2011 Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Makine parkları, ekipmanlar, tesisler, Taşınmazlar, demirbaşlar ve araçlar kapsamında, bankalar ve finansal kiralama şirketleri, holdingler gibi kurum ve kuruluşlara yönelik olarak tekil makine yada birden çok makinenin, devam eden kullanım, tasfiye, düzenli nakte çevirme, sigorta, veya ihtiyaç duyulan diğer değerlerinin tespit edilmesi amacıyla ekspertiz çalışmasının yapılarak, makine ve tesis değerleme raporlarının hazırlanması

Üye Olunan

Dernekler : Makine Mühendisleri Odası, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Lisans No 401961), Değerleme Uzmanları Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- ✓ TEKZEN Ticaret ve Yatırım A.Ş. (Duran Varlık Değerlemesi)
- ✓ MİLTEN Holding A.Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ SARAY Bisküvi San. Gıda A.Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ YAPI MERKEZİ Holding A.Ş. (Türkiye Geneli Makine Değerlemesi)



- ✓ YILDIZ Entegre (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ STARWOOD Orman Ürünleri(Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ KALTUN Madencilik (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ LEVENT Kağıt (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ TÜRK TELEKOM (Santral Binaları Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ GSM Baz İstasyonları (Kira Değer Tespiti)
- ✓ MEYSU A. Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ LİMKON Gıda (Limak Holding Kuruluşu) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ ALPET Dolum Tesisleri (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi) (Türkiye geneli)
- ✓ BAKRAS Rüzgar Elektrik Santralı (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi) (RES)
- ✓ KAREL Elektrik HES (Hidroelektrik Santral) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ İSTANBUL Fren (Makine Değerleme)
- ✓ YURT Çimento (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ MARDAN Palace Hotel (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ SWISS Otel Bosphorus (Sigorta Değer Tespit)
- ✓ AKKANAT Holding (Sigorta Değer Tespit)
- ✓ BARUT Turizm Zincir Otelleri (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ İSTANBUL Kongre Merkezi (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ ANKARA Kongre Merkezi (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ UZEL Makine (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ Banka teminatlarına konu olacak çok sayıda nitelikli taşınmaz ve sanayi tesisi değerlendirilmesi,
- ✓ Muhtelif İş Makineleri Değerlemesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.03.2012

No : 401961

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hakan YALÇINTUNÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



