



PLASTİK VİTRİFİYE PARÇALARI ÜRETİM TESİSİ

Sunulan:

Firma Adı : İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. A.Ş.

Firma Adresi : Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad.No.19/1 ve No:10 Merkez/ÇORUM

Hazırlayan:

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. No:59 Pehlivan İş Merkezi Kat:1 Ofis No:5

Kadıköy / İstanbul

Tel: +90216 999 46 85

Faks: +90216 999 45 34

info@lodos.gd – info@lgd.com.tr

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- 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 herhangi 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, değerlendirme uzmanlığı etik kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	:	İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI
	:	MALZ. SAN. A.Ş.
Talep Tarihi	:	25.01.2024
Değerleme Rapor Tarihi	:	31.01.2024
Rapor Numarası	:	LGD-018
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	:	Vitrifiye Plastik Ürün Üretim Tesisi Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	:	29.01.2024
Değerlemenin Yapıldığı Adres	:	Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad.No.19/1 Merkez/ÇORUM
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	:	Pazar Yaklaşımı / Maliyet Yaklaşımı
Takdir Edilen Pazar Değeri	:	18.824.000 TL
(29.12.2023 tarihi itibarıyla KDV Hariç)	:	

UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer (Pazar Değeri)

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

Hazırlayanlar

Ercan GÜLEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405762

Barış UYGUR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402645

Arda TANILKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403001

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
a) Rapor Tarihi ve Numarası	5
b) Raporun Türünün Tanımlanması / SPK Mevzuatına Uygunluğu	5
c) Değerleme Şirketi Bilgileri	5
d) Raporu Hazırlayanlar	6
e) Müşteri Bilgileri ve Adresi	6
f) Değerleme konusu makine ve ekipmanların Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
g) Değerleme Tarihi	6
h) Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
2. RAPOR ÖZETİ	6
a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı	6
b) Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
c) Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında	7
e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme	7
f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan	7
g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo Veya Açıklama	8
h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan	9
3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER	9
a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler	9
b) Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;	12
c) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi	21
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR	21
a) Girdi ve Varsayımlar	21
b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemleri	29
5. SONUÇ	35
a) Kullanılan değer esası	35
b) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan	35
6. EKLER	36

1. RAPOR BİLGİLERİ

a) Rapor Tarihi ve Numarası

İş bu rapor 29.01.2024 tarihinde mahallinde yapılan inceleme sonrası, Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından **31.01.2024 tarihli değeri** esas alınarak 31.01.2024 tarihinde LGD-018 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

b) Raporun Türünün Tanımlanması / SPK Mevzuatına Uygunluğu

Bu değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin Birinci Bölüm, Madde 1.2.’ de belirtilen Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” tanımlanmasına uygun olarak firma bünyesinde yer alan varlıkların Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 31.01.2024 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Bu rapor İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. A.Ş.’nin Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad. No: 19/1 adresinde yer alan vitrifiye plastik ürün üretim tesisi içerisinde bulunan makine ve ekipmanların 31.01.2024 tarihinde Türk Lirası (TL) cinsinden değer tespiti.

c) Değerleme Şirketi Bilgileri

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 28.02.2017 tarihinde Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. No:59, Kat1, D:5 merkez adresinde kurulmuştur. Kuruluşun ardından şirket 08.02.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış, 31.08.2018 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 7939 sayılı kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

d) Raporu Hazırlayanlar

DEĞERLEME UZMANLARI			
Adı - Soyadı	Unvanı	Lisans Belgesi Tarihi ve Numarası	İş Tecrübesi
Ercan GÜLEN	Değerleme Uzmanı	28.07.2016 / 405762	6 Yıl
BARIŞ UYĞUR	Değerleme Uzmanı	17.04.2014 / 402645	14 Yıl
Arda TANILKAN	Sorumlu Değerleme Uzmanı	27.08.2014 / 403001	13 Yıl

e) Müşteri Bilgileri ve Adresi

Bu rapor Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad. No: 19/1 Merkez / Çorum adresinde vitrifiye plastik ürün üretimi konusunda faaliyet gösteren İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. A.Ş.'nin talebine istinaden hazırlanmıştır. Ticaret Sicil No:10074, Faaliyet Kodu:22.23.07

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

Söz konusu tesis için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

g) Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimiz 25.01.2024 tarihinde ilgili firma tarafından ekspertiz talebi onaylanmış, 29.01.2024 tarihinde mahallinde eksperiz çalışması yapılarak, rapor 31.01.2024 tarihli değeri esas alınarak 31.01.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

h) Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme çalışması/raporu şirketimiz ve İSVEA Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. grup şirketi olan İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. A.Ş. arasında 22.01.2024 Tarih ve 01 numaralı sözleşmeye istinaden ve sözleşme koşulları esas alınarak hazırlanmıştır.

2. RAPOR ÖZETİ

a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı

Dayanak, taraflar ve sözleşme bilgileri: Bu değerlendirme çalışması ve raporu İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. A.Ş. ile Lodos Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.01.2024 Tarih ve 01 sayılı imzalanan sözleşmeye istinaden Şirketimiz tarafından 31.01.2024 tarihli değeri esas alınarak LGD-018 rapor numarası ile İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. talebi ile düzenlenmiştir.

Değerleme çalışmasının amacı: Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cadde No:10-19/1 adresinde tesis içerisinde yer alan makine-ekipmanların 31.01.2024 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.

b) Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen tesis içerisinde bulunan makine ve ekipman listesi değerlendirme kapsamına alınmıştır. Değerleme çalışması esnasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma getirilmemiştir.

c) Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin Birinci Bölüm, Madde 1.2.’ de belirtilen Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” tanımlamasına uygun olarak firma bünyesinde yer alan varlıkların Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 29.12.2023 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı onayı olmadan bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme

Değerleme çalışmasında Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile de görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler Plastik enjeksiyon imalat sektöründe danışmanlık yapan, proje hazırlayan veyahut makine ve ekipman satışı, üretimi yapan firmalardır. Görüşülen üçüncü kişilerden alınan bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile değerlendirme yapılmıştır. Herhangi bir üçüncü kişi tarafından sağlanan ve yayınlanan bilgilerin, içeriklerin, görsel ve işitsel imgelerin doğruluğu ve hukuka uygunluğunun taahhüdü bütünüyle bu eylemleri gerçekleştirdiği varsayımı kabul edilmiştir.

f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

Değer tespitinde, 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 uygun bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara ilişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo Veya Açıklama

Bu raporda değerlemesi yapılan üretim tesisinde yer alan makine ve ekipmanlarının niteliği, kullanım amaçları gibi faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar” ve “Maliyet” yaklaşımları birlikte dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu makine ve ekipmanların değerlemesi için “Gelir Yaklaşımı” niteliğe uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.
- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri ve bir anlaşma çerçevesinde belirli bir tarihte el değiştirme tutarıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını 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. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti

olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Nihai olarak;

Konu Vitrifiye Plastik Ürün Üretimi tesisi değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” ve “ Maliyet Yaklaşımı” birlikte kullanılmış ancak “Pazar Yaklaşımı” esas alınarak değer tahmini ve takdiri yapılmıştır.

h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan

Değerleme çalışmasında Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler değerlemeye konu makine ve ekipmanları konusunda sektöre hakim ve üretici firmaların yetkili kişileridir. Yapılan görüşmeler ve Pazar araştırmasındaki sorgulamalar neticesinde temin edilen bilgilerin güvenilir ve herhangi bir kısıtlama, baskı altında olmadığı kabul edilmiş olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Faaliyet konusu; 29.01.2024 günü yukarıda yazılı adreste kurulu bulunan tesislerde İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZ. SAN. unvanı ile Vitrifiye Plastik Ürün Üretimi konusunda faaliyet göstermekte olan firmaya Makine Mühendisi ve Değerleme Uzmanı Ercan GÜLEN (SPK Lisans No:405762) tarafından gidilmiş, yetkililer ile görüşülerek ekspertiz çalışması yapılmıştır.

Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cadde No:10-19/1 adresinde faaliyet gösteren tesisin konumu aşağıda yer almaktadır.

Konum, Ulaşım ve Çevre Yapılaşması; Değerlemeye konu makinelerin yer aldığı taşınmaz Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi bölgesinde yer almaktadır.

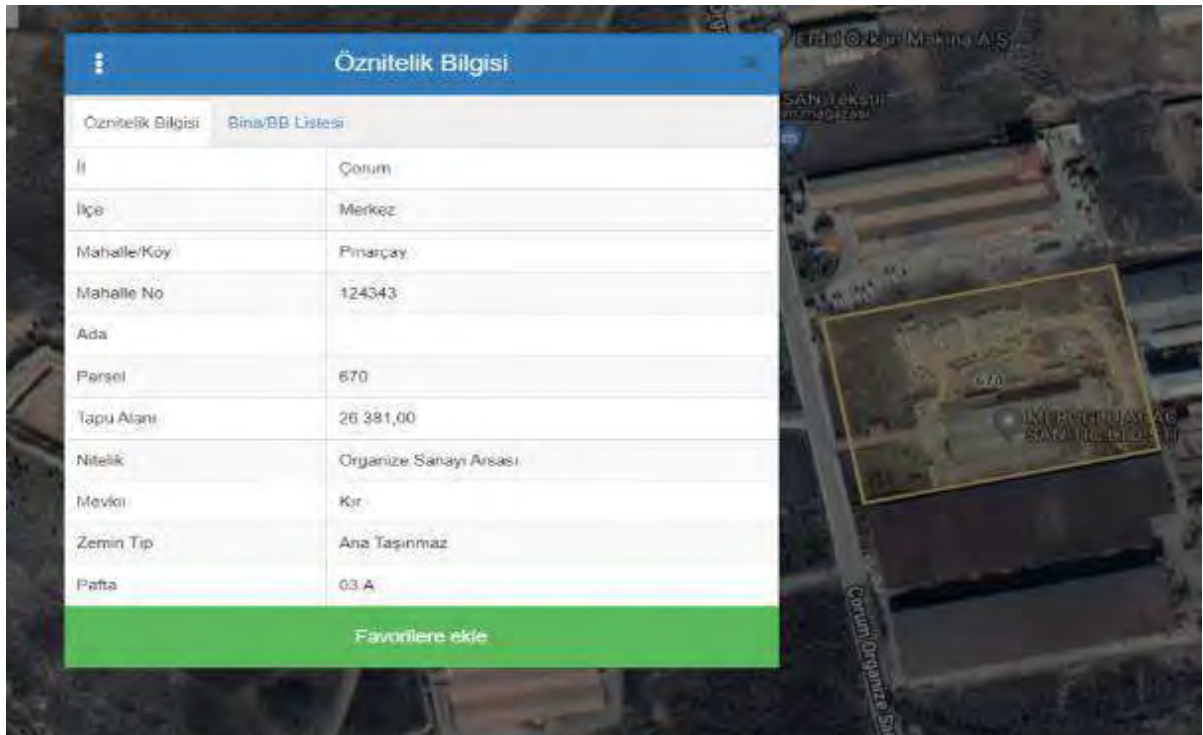


Enlem (X): 40.4761035, Boylam (Y): 34. 8470832

Tesise ait hava fotoğrafı

Değerlemeye konu olan makine ve ekipmanların içinde bulunduğu taşınmazlara ait tapu bilgileri.

İLİ	ÇORUM
İLÇESİ	MERKEZ
MAHALLE / KÖY	PINARÇAY
PAFTA	03A
ADA	0
PARSEL	670
TAPU ALANI	26.381,00 m ²
MEVKİİ	KIR
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ORGANİZE SANAYİ ARSASI
MALİK ve HİSSE	- - -



CBS Ekran Görüntüsü

b) Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;

Değerlemeye enerji üretim tesisinde yer alan makine ve ekipmanlara ait bilgiler aşağıdaki tablolarda
detaylı şekilde izah edilmiştir

Tesis Makine Ekipman Listesi

AD.	MAKİNE CİNSİ / AÇIKLAMA	MARKA	TİP	KAPASİTE / ÖZELLİK	İMAL YILI	SERİ NUMARASI	DEMİRBAŞ MUHASEBE KODU / FATURA TARİH/NO	PİYASA RAYİÇ DEĞERİ (TL)
TESİS MAKİNA VE EKİPMANLAR								
1	Sütunlu Matkap	ŞAHİN	SM32	32 mm,1400 d/d.1 hp	2022	9148	253.01.01048	50.000 TL
1	Kırııcı (Böyle marka, tip kırııcı bulamadım?)	VİTA	RG-3660E B	15kw	2022	220303099	253.01.01050	100.000 TL
1	Kırııcı	HÜRSAN		3 KW	2017		253.01.00013	20.000 TL
1	Taşılama Motoru	BOSCH	GBG 35-15				253.01.00051	3.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Makinası	TSP	TSP-MS-600	2734 cm3	2016	1608066	253.01.00002	1.300.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Hammadde Karıştırıcısı	KAPLAN					253.01.00087	25.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Makinası	HAITIAN	JU7500III	750 Ton	2021	202112075064634	253.01.01004	2.500.000 TL

1	Plastik Enjeksiyon Sıcak Yolluk Kontrol Modülü	OPKON	HCC-8	4600 w		11021	253.01.01007	15.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Makinası	HAITIAN	MA3200III	320 Ton	2021	202107032064774	253.01.01003	825.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Makinası	HAITIAN	MA3200III	320 Ton	2021	202107032064773	253.01.01002	825.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Makinası	HAITIAN	MA2500III	250 Ton	2021	202107025063997	253.01.01001	735.000 TL
1	Plastik Enjeksiyon Makinası	HAITIAN	MA1600III	160 Ton	2021	202107016064351	253.01.01000	525.000 TL
1	Hidrolik Pres Makinası	ALPA	ABP-500	SIFIR FİYATI?	2008	1756	253.01.00003	750.000 TL
1	Hidrolik Pres Makinası	ALPA	ABP-500		2008	1757	253.01.00016	750.000 TL
1	Otomatik Ön Isıtma Makinası	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	20 kg/saat	2008	KENDİ İMALATI	253.01.00033	50.000 TL
1	Otomatik Soğuk Tartım Makinası	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	50 kg	2008	KENDİ İMALATI	253.01.00041	20.000 TL
1	Otomatik Ön Isıtma Makinası	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	20 kg/saat	2008	KENDİ İMALATI	253.01.00062	50.000 TL
1	4'lü Depo Test Makinası	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI		KENDİ İMALATI	253.01.00048	10.000 TL
1	Dolum Makinası	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI		KENDİ İMALATI	253.01.00085	20.000 TL
1	Boru Geçirme Makinası	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI		KENDİ İMALATI	253.01.00068	10.000 TL

1	Koli Kapam Zimba Makinası	OSAKA	OPT-P 85235		2008		253.01.00045	3.000 TL
1	Strech Makinası	ODAKSAN	SPIDER TABLE SMT	1.1 Kw	2022	220100173	253.01.01009	100.000 TL
1	Lazer İşleme ve Markalama Makinası	İSTANBUL LAZER	ETİKET GÖRÜLEMEDİ	ETİKET GÖRÜLEMEDİ		ETİKET GÖRÜLEMEDİ	253.01.01049	75.000 TL
1	Dolum Ünitesi Rezervuar Test Cihazı	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI	4 Lü		KENDİ İMALATI	253.01.00071	65.000 TL
1	Dolum Ünitesi Rezervuar Basınç Test Cihazı	KENDİ İMALATI	KENDİ İMALATI			KENDİ İMALATI	253.01.00047	25.000 TL
1	Vidalı Hava Kompresörü	ATLAS COPCO	G11FF	9.5 Bar	2022	ITJ582449	253.01.00065	110.000 TL
1	Elektronik Baskül			15 Kg			253.01.00049	1.000 TL
1	Kalıp Rafı			18 Raf, Raylı			253.01.0053	25.000 TL
YARDIMCI TESİS VE MAKİNELER								
1 SET	Soğutma/Chiller Grubu Kompresörler Evaporatörler Kondenser Eşanjörler Soğutucu Gaz Deposu Kolektör Kontrol Panosu ve bütün ekipmanları ile birlikte	EKİN SOĞUTMA	MIT SG-S 401	39.8 Kw	2022	2022/233	253.01.00058	210.000 TL

ENJEKSİYON KALIPLARI								
1	Somun Yatak arçası Fren Kalıbı			40x30x30 cm			253.01.01011	83.000 TL
1	3 Lt Kanca Kalıbı			30x30x25 cm			253.01.01023	52.000 TL
1	Fişek Kalıbı			40x38x35 cm			253.01.00023	122.500 TL
1	3 Lt Çekme Çubuğu Kalıbı			45x35x28 cm			253.01.01021	100.000 TL
1	Spacer Kalıbı			33x27x40 cm			253.01.01015	82.500 TL
1	Spacer Kalıbı			29x35x34 cm			253.01.00054	82.000 TL
1	Arka Panel Kalıbı			27x34x37 cm			253.01.01017	80.000 TL
1	Tarak Kalıbı			40x42x27 cm			253.01.01010	105.000 TL
1	Sotil Buton Kalıbı			24x34x28 cm			253.01.01041	52.000 TL
1	6 Lt Şamandıra Kalıbı			30x25x35 cm			253.01.01012	60.000 TL
1	Sotil Panel Gövde			37x30x26 cm			253.01.01042	66.000 TL
1	3 Lt Şamandıra Kalıbı			30x25x22 cm			253.01.01020	38.000 TL
1	Mafsal Kalıbı			31x35x34 cm			253.01.01035	85.000 TL
1	Boşaltma Kilidi Kalıbı			40x45x22 cm			253.01.01022	92.000 TL
1	Çerçeve Klitleme Çubuğu Kalıbı			40x26x32 cm			253.01.01044	75.000 TL
1	Koruyucu İç Kapak Kalıbı			38x42x22 cm			253.01.01016	80.000 TL
1	Sotil Panel Çerçeve/Sotil Panel Sökme Butonu			35x40x28 cm			253.01.01039	90.000 TL
1	İtici Çubuk Kalıbı			44x24x30 cm			253.01.01043	73.000 TL
1	Boşaltma Segmanı Kalıbı/Fanus Flanşı Kalıbı			33x41x25 cm			253.01.01013	78.000 TL

1	Ara Musluk Sabitleme Parçası Kalıbı			25x26x27 cm			253.01.01014	40.000 TL
1	Buton Montaj Parçası Kalıbı			25x30x25 cm			253.01.01040	43.000 TL
1	Şamandıra Ayar Çubuğu Kalıbı			25x43x23 cm			253.01.01018	57.000 TL
1	Hava Manşon Kalıbı			34x20x30 cm			253.01.00021	47.000 TL
1	Çektirme Somunu Kalıbı			32x25x60 cm			253.01.01045	110.000 TL
1	Saplama Yatak Parçası Kalıbı			39x46x40 cm			253.01.01019	165.000 TL
1	Temiz Su Dirselle Boru Kalıbı			46x100x40 cm			253.01.01038	425.000 TL
1	Boşaltma Kafesi Kalıbı			53x43x53 cm			253.01.01033	278.000 TL
1	Köprü Kalıbı			40x44x45 cm			253.01.01034	182.000 TL
1	Doldurma Klipsi Kalıbı			35x35x33 cm			253.01.01024	93.000 TL
1	Pis su Kelepçe Kalıbı			38x55x60 cm			253.01.01037	289.000 TL
1	Kapak Kalıbı			55x50x20 cm			253.01.00025	127.000 TL
1	Somun Yatak Parçası Fren Kalıbı/Ayak Yay Üst Parça			55x50x20 cm			253.01.00011	127.000 TL
1	Klozet Kapağı Kalıbı			55x50x20 cm			253.01.00012	127.000 TL
1	Buton Montaj Parçası Kalıbı			55x50x20 cm			253.01.00040	127.000 TL
1	Klozet Kapak Kalıbı			55x50x20 cm			253.01.00005	127.000 TL
1	Klozet Kapak Kalıbı			55x50x20 cm			253.01.00006	127.000 TL
1	Köprü Kalıbı			55x39x40 cm			256.01.00026	197.000 TL
1	Buton Kalıbı			32x27x24 cm			256.01.00032	48.000 TL

1	Spacer Kalıbı			40x42x26 cm			256.01.00028	100.000 TL
1	Doldurma Klipsi Kalıbı			35x40x28 cm			256.01.00031	90.000 TL
1	Boşaltma Kilidi Kalıbı			38x38x30 cm			256.01.00030	100.000 TL
1	Arka Panel Kalıbı			34x35x26 cm			256.01.00027	71.000 TL
1	Şamandıra Klavuz Kalıbı/6lt Çekme Çubuğu Kalıbı			43x30x31 cm			256.01.00003	92.000 TL
1	Damper Bileziği Kalıbı			38x22x30 cm			256.01.00011	58.000 TL
1	Panel Gövde Kalıbı			40x40x40 cm			256.01.00033	147.000 TL
1	Fanus Kalıbı			44x40x35 cm			256.01.00004	143.000 TL
1	Pedal Kalıbı			35x45x23 cm			256.01.00035	83.000 TL
1	Alt Ve Üst Gövde Kalıbı			56x67x93 cm			256.01.00025	803.000 TL
1	Üst Gövde Kalıbı			72x50x80 cm			256.01.00002	665.000 TL
1	Koruyucu Kapak Ve Kanal Kalıbı			70x50x60 cm			256.01.00006	485.000 TL
1	Düz Kada Kalıbı			67x58x52 cm			256.01.00007	465.000 TL
1	Taşıma Borusu Kalıbı			59x45x35 cm			256.01.00005	215.000 TL
1	Alt Gövde Kalıbı			70x88x90 cm			256.01.00001	1.277.000 TL
1	Alt-Üst Kapak Kalıbı			55x50x20 cm			256.01.00008	126.000 TL
1	Alt-Üst Kapak Kalıbı			55x50x20 cm			256.01.00009	126.000 TL
1	Alt-Üst Kapak Kalıbı			55x50x20 cm			256.01.00010	126.000 TL
1	Klozet Kapağı Kalıbı			55x50x20 cm			256.01.00012	126.000 TL

HAREKETLİ MAKİNELER								
1	Akülü İstifleme Makinası	YUKİ		1.5 Ton. 3.2 mt Yükseklik			253.01.01006	90.000 TL
1	Transpalet			2.5 Ton			253.01.00078	3.500 TL
1	Transpalet			2.5 Ton			253.01.00044	3.500 TL

TOPLAM KAYITLI MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERİ (RAKAMLA)	18.824.000 TL
TOPLAM KAYITLI MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERİ (YAZIYLA)	ONSEKİZMİLYONSEKİZYÜZYİRMİDÖRTBİNTL

Kapasite Raporu;

Ekli 08.08.2023 tarih, 137 nolu Kapasite Raporuna göre yıllık kapasite; 162497 adet banyo klozet kapağı, 16263 adet plastik gömme rezervuar, 2120582 adet plastik gömme rezervuar aksam ve parçaları, 120 adet 2 dört tekerli 2 ton kapasiteli elektrikli forklift olarak belirtilmektedir.

Üretim prosesi; tesiste tam otomatik ve yarı otomatik bir sistemde operatörlerin kontrolünde ve bir kısmının da makine ekipman desteği ve personel yardımı ile işlemler gerçekleştirilmekte ve takip edilmektedir.

Hammadde kaynakları; yapılan görüşmede hammadde temininde önemli sorunlar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

İş gücü temin olanakları; değerlendirme konusu makine ve teçhizatın bulunduğu Çorum ilinde ve yakın çevresinde işgücü temini olanaklarında büyük sorunlar bulunmadığı öngörülmektedir.

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU 			
ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 09.08.2025	
Rapor Tarihi : 08.08.2023 Rapor No : 127			
Firma Ünvanı : İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ÇORUM ŞUBESİ		Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 018711 Ticaret Sicil No : 17497 Faaliyet Kodu : 22.23.07 (NACE)	
Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 3240885980 İşyeri SGK No : 22223010110608790190176-000 MERSİS No :			
Üretim Yaptığı Yer : Adres : FINARÇAY MEVKİİ DİĞER ORGANİZE SANAYİ 1. CADDE NO:52-58/2 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu) : 364-2549209 E-posta : ece@isvea.com.tr		Faks : 364-2549209 Web : www.ece.com.tr	
Merkez : Adres : ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4. CADDE NO:19/1 MERKEZ / ÇORUM Büro Tel (Kodlu) : Faks :			
Üretim Konuları : PLASTİK KİLOZET KAPAĞI-PLASTİK GÖMME REZERVUAR-PLASTİK GÖMME REZERVUAR AKSAM VE PARÇALARI-ELEKTRİK FÖRKLİFT			
Üretim Testinin Durumu		Sermaye Kıymetleri Durumu (TL)	
Kısaca : Arazi (m2) : 80.000 Toplam Kapalı Alan (m2) : 5.800 Bina İnşaat Tarih : B.A.R.M.E. Ç.KONST.		Makine ve Teçhizat Değeri : 5.307.186 Tescilli Sermayesi : 500.000	
		Personel Durumu	
		Mühendis : 8 Teknisyen : - Usta : 2 İşçi : 40 İdari Pers. : 4 Tekniker : 7 Toplam : 61	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 27.07.2022			
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak	
Ülkesi	Oran (%)	Patent	Know How
		Lisans	Ülkesi
Sonuçlar : Yürürlükte bulunan yazılı işlenmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatın yürürlükteki montaj ve kurulumu ile ilgili olarak, üretim kapasitesi ile makine kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 02.08.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR BÜLENT KIROĞULLU Memur		İKİSPER SAHA GÜNDER Makine Mühendisi	
		İKİSPER	

Üretim prosesi;

Tesiste üretim prosesi üretilen ürüne göre değişmekte olup operatörlerin kontrolünde işlemler gerçekleştirilmekte ve takip edilmektedir. Belirli/kesinleşmiş bir iş akış sıralaması bulunmamaktadır.

İstihdam Bilgileri ve tesiste bulunan personel sayısı:

Değerleme konusu makine ve teçhizatın bulunduğu Çorum ilinde ve yakın çevresinde işgücü temini olanaklarında büyük sorunlar bulunmadığı öngörülmektedir. Değerlemeye konu tesiste 29 personel istihdam edildiği şifahi öğrenilmiştir.

c) **Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi**

TARES Taşınır Rehin Sicili sisteminden müşteriden temin edilen Firma Vergi No: 3240885980 ile yapılan sorgulamada, değerlemeye konu makine ve ekipmanlara ait herhangi bir rehin kaydı olmadığı belirlenmiştir. Sorgu ekran görüntüsü aşağıdadır.



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

a) **Girdi ve Varsayımlar**

i. **Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı**

- ✓ Bu raporda belirtilen bilgi ve görüşlerin geçerlilik tarihi değer tarihidir. **Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- ✓ Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların markası, modeli, imal yılı, kapasite-üretim özellikleri ve fiziki durumlarının tespiti saha çalışmaları ile belirlenmiştir. Firmadan faturalar, ithal makineler için gümrük giriş beyannamelerinin bir kısmı temin edilmiş, detaylı muhasebe belgeleri (sabit kıymet kayıtları, amortisman tabloları, detay mizan vb.) eksiksiz olarak temin edilmiş olup, konu tesis içerisinde bulunan ve fatura ve muhasebe kayıtları tespit edilebilenler ve eşleştirilebilenler

değerlemede dikkate alınmıştır: Harici makine ve ekipmanlar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

- ✓ İncelenen belgeler, saha çalışmasında tespit edilen makine ve ekipmanlar ile karşılaştırılarak eşleştirilmiştir. Muhasebe kayıtlarında makine ve ekipmanların tam isimleri-modelleri gibi açık veriler bulunmayanlar için imal yılları gibi kıstaslar kullanılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışması TMS 16 kapsamında muhasebe tek düzen hesap planındaki 253 hesap başlıkları altında kayıtlı olan makineleri içermekte olup, kişisel mülkiyetin göstergesi olan muhasebe belgeleri incelenmesindeki tespitler aşağıdaki metot ile gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Söz konusu firmadan temin edilen muhasebe kayıtlarında Makine ve ekipmanlar 253 mizan kayıtlarında makine isimleri veya tesis isimleri şeklinde kayıt edilmiş ve detay belirtilmemiştir. Makine ve ekipmanların her biri için eşleştirme yapılamamış, tesis olması sebebi ile 2.el devir ve yeni kayıtlara geçerken 253 başlığı altında satın alındığı ve kayda geçtiği bilgisi şifahen alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda muhasebe kayıtları-fatura-mahallinde yapılan incelemeler ile en az 2'sinin eşleştirilebilmesi durumunda kayıtlı kabul edilmiştir.
- ✓ Saha çalışmasında tesiste tespit edilmesine karşın, faturası olması ve sabit kıymet kayıtları ile eşleştirilemeyen (kaydı bulunamayan) makineler değerlemeye alınmamıştır. Ancak tesisin bir bütün olması nedeni ile değere olumlu etkisi olup, değerde değişikliğe neden olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Aynı cins makineden birden çok olanlar için, kayıtlarda model/tip bilgisi varsa bu veriler esas alınmış bu tip tanımlayıcı veri yoksa imal yıllarına göre kayıtlar eşleştirilmeye çalışılmıştır.
- ✓ Makine üzerinde etiket olmayan, sabit kıymet kayıtlarında makine tanımı haricinde özel bir bilgi bulunmayanlar, yıpranma oranlarına göre veyahut tesis içerisinde bulunan aynı marka model makinaların yıpranma payları dikkate alınmıştır.
- ✓ Şirketin sabit kıymet muhasebe kayıtları incelediğinde; her bir makine veya makine grubu için ayrı bir sabit kıymet numarası tanımlanmıştır. Muhasebe kayıtları ile eşleştirilebilen makineler için bu sabit kıymet numarası/kodu değerlendirme tablosunda ilgili hücreye yazılmıştır.
 - Saha çalışmasında fabrikada tespit edilmesine karşın, sabit kıymet kayıtları ile eşleştirilemeyen (kaydı bulunamayan) makineler değerlemeye alınmamıştır.
 - Makinenin teknik tanımlaması ile muhasebe kaydında aynen adı geçenler doğrudan eşleştirilmiştir. Aynı cins makineden birden çok olanlar için, kayıtlarda model/tip bilgisi varsa bu veriler esas alınmış bu tip tanımlayıcı veri yoksa imal yıllarına göre kayıtlar eşleştirilmeye çalışılmıştır.
 - Makine üzerinde etiket olmayan, sabit kıymet kayıtlarında makine tanımı haricinde özel bir bilgi bulunmayanlar, yıpranma oranlarına göre yaklaşık tahmin edilen imal yıllarına göre eşleştirilmiştir.

- Makinelerin üzerinde etiketi görülen/okunan veya etiketi bulunan ekipmanlar için marka, model, imal yılı, seri numarası, tip-kapasite gibi bilgileri belirtilmiş, etiketi olmayan ve/veya okunamayanlar için bu bölüm boş bırakılmış veya “-” ile işaretlenmiştir.
- Değerleme konusu tesis içerisinde bulunan enjeksiyon kalıpları firmaya özel üretilmiş olup herhangi yerinde kullanım değeri takdir edilmiştir. Konu kalıpların 2. El piyasası ve arzının az olduğu gözlemlenmiş olup tesisin bir bütünü olarak ele alınmıştır.
- Değerleme konusu tesis içerisinde bulunan enjeksiyon kalıp değerini kullanım sayısı, ömrü ve bakımı etkilemekte olup kalıp bakım bilgilerine ve kullanım sayılarına ulaşılammış yapıldığı kabul edilerek değer takdir edilmiştir.
- Tesis içerisinde kullanılan kalıpların 2. El piyasasının kısıtlı olduğu ve 2. El kalıpların kalan kullanım ömrünün değeri belirlemede etkili olduğu bilgisi alınmıştır. Kalıp değer takdirinde kalan kullanım ömürleri esas alınmış ve yerinde kullanım değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Ancak, kalıplar firmaya ve projeye özel tasarlanması, kullanıma bağlı deformasyon olması sebebi ile istenilen toleransları kaybedeceği için tesis dışında 2.elde hurda değeri ifade edeceği kanaatine varılmıştır.
- Değerlemeye konu makine ve ekipmanların acil satışı veya tekil makineler olarak satış durumu söz konusu olabilir. Bu durumda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Bu tip makine ve ekipmanlar, diğer universal tekil makinelere göre, görece kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi ve daha önce belirlenmiş kapasitesi ve müşteri potansiyeli sebebiyle alıcısı az olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Belirtilen hususlar dikkate alındığında makinelerin tekil satışı durumunda raporda belirtilen değerlerden %65 oranında daha düşük olabileceği, tesisinde yerinde çalışır acil satış durumunda ise de raporda belirtilen değerlerden %35 oranında daha düşük olabileceği öngörülmektedir.
- Konu tesiste bulunan makine ve ekipmanlara ait fatura ve muhasebe kayıtlarından temin edilebilenlerin doğruluğu firma sorumluluğunda olup değerlendirme uzmanı ve değerlendirme şirketinin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

ii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşullar

- ✓ Raporumuzda 31.01.2024 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin tespiti gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Raporda belirtilen içerik ve hesap edilen değer yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ✓ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir

- ✓ Varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi yapıldığı) varsayılmıştır.
- ✓ 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.
- ✓ Buradaki veriler cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir. Bu durumun takip edilmesi önem arz edebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- ✓ Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanlar, bulundukları yerde üretime devam eder durumda ve bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla üretimin ayrılmaz parçası kabulü ile değerlendirilmiştir.
- ✓ 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. Bakım kartları bulunmaması sebebiyle bu bakım periyotlarına ilişkin kontrol imkanı bulunamamıştır. Makineler bakımlı, çalışır durumda ve teknik her hangi bir sorunu bulunmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Bazı makine ve ekipmanların fiili olarak üzerinde etiket görülememiş olması sebebiyle imal tarihleri, seri numaraları ve makineyi tanımlayan bilgiler raporumuzda belirtilememiş, bu makinelerin fiziki görünüşlerine ve incelemelerimize istinaden yıpranma miktarı takdir edilmiştir.
- ✓ İşletmede yer alan makinelere ait yedek parçalar, küçük el aletleri, takımlar, kalıplar, kesici delici uçlar vb. teknik ekipmanlar raporumuzda değerlendirmeye alınmamıştır.
- ✓ 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 durumda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- ✓ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların çalışmasına engel teşkil etmeyecek herhangi bir mekanik, elektrik-elektronik sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

iii. Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, rapor içerisinde atıfta bulunan belgelerin çapraz kontrolleri gerçekleştirilmiş, Pazar araştırmaları kapsamında yapılan görüşmelerin kontrolü ise birden fazla kaynaktan yapılan sorgulamalarda desteklenmiştir.

iv. Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme raporu Türk Lirası (TL) cinsinden hazırlanmıştır.

v. Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

Değerleme çalışmasında nihai değer Türk Lirası cinsinden belirtilmiş olup yabancı para birimi/döviz cinsinden alınan/temin edilen makine ve ekipmanların TL cinsinden değeri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kuru esas alınarak belirlenmiştir.

31.01.2024 tarihli T.C.M.B. efektif döviz kurları; 1 USD: 29,5355 TL, 1 EUR: 32,6815 TL

vi. Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi

- Değerleme konusu tesiste bulunan makine ve ekipmanlardan teşvik mevzuatı kapsamında 13.07.2021 tarih ve 525754 sayılı yatırım teşvik belgesi ile alınmıştır. Konu teşvik belgesinin geçerli olduğu ve yatırım tamamlama vizesi alınmadığı belirlenmiştir. İlgili firma muhasebe-mizan kayıtlarında 3 adet makinanın teşvik kapsamında alındığı belirlenmiştir.
- Değerlemeye konu tesiste 253 hesap kodu altında yer alan ithal, yabancı maddi duran varlıkların yatırım teşvik kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. “Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun” diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışındadır.

Genel Bilgiler

Tevvik Belge Numarası	525754	İl / İlçe	İÇİŞİLER / Merkez
Tevvik Belge İd	1033842	Bina İnşaat Türü	00
Firma Adı	VELTİ TEKNOLOJİK ÇÖZÜMLER ANONİM ŞİRKETİ	Sabit Yatırım Tutarı	37233694
Firma Vergi Kimlik No	3240885980	Süre Uzatımı	2024-07-13
Belge Başlama Tarihi	2021-07-13	Yabancı Kaynak	29728955
Belge Bitiş Tarihi	2024-07-13	Belge Durumu	Açık

Kapasite Bilgileri

Ürün Adı	Mevcut Kapasite	Eklenen Kapasite	Kapasite Birimi	Toplam Kapasite
KLOZET KAPAĞI	889800	889800	ADET/YL	9877800

Yabancı Çins Bilgileri

Yabancı Çinsleri

TEVSI

Destek Üsünü Bilgileri

Destek Üsünü

Genel Vergi Muafiyeti

KDV İstisnası

Belge Özel Şart Bilgileri

Özel Şart

Bu Kanun ile getirilen tevik belgesi istisnası ve muafiyetleri ile ilgili diğer hükümler, diğer kanunlarla getirilen istisna ve muafiyetler ile ilgili diğer hükümlerle birlikte.

vii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Gelir indirgeme yaklaşımı dalgalı döviz kuru değişikliğinin öngörülemez olması nedeni ile kullanılmamış ve faiz oranları, risk primi, karlılık vb. gibi verilere yer verilmemiştir. Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %20 esas alınmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla genel KDV oranı %20 dir.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların büyük bir kısmı ithalat yoluyla temin edilmektedir. İthalat yoluyla ve yabancı para birimi ile satın alınmış olan makine ve ekipmanlar için standart bir enflasyon veya istatistiki bir artış parametresi bulunmamaktadır. Ülkemizde de üretilen makine ve ekipmanlar için de benzer bir durum söz konusudur. Bazı makineler üretici fiyat endekslerine yakın oranlarda artış gösterirken bazı makine ve ekipmanların fiyatları bu oranın üzerinde bir oranda artış göstermektedir. Özellikle içinde bulunduğumuz pandemi süreci sonrası dünya ekonomisinde yaşanan enflasyon, nakliye ve montaj fiyatlarında görülen ani artışa ek olarak demir çelik fiyatlarındaki aşırı yükselme çelik ağırlıklı makine ekipman fiyatlarının da ortalamaların üzerinde

artmasına neden olmuştur. Tüm bu veriler değerlemede irdelenmek suretiyle yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda güncel ikame maliyetlere ulaşılmıştır.

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler> menüsünden temin edilmiş veriler aşağıda yer almaktadır.

Fiyat Endeksi (Tüketici Fiyatları) (2003=100)

	TÜFE (Yıllık % Değişim)	TÜFE (Aylık % Değişim)
01-2024	64,86	6,70
12-2023	64,77	2,93
11-2023	61,98	3,28
10-2023	61,36	3,43
09-2023	61,53	4,75
08-2023	58,94	9,09
07-2023	47,83	9,49
06-2023	38,21	3,92
05-2023	39,59	0,04
04-2023	43,68	2,39
03-2023	50,51	2,29
02-2023	55,18	3,15
01-2023	57,68	6,65

Fiyat Endeksi (Üretici Fiyatları) (2003=100)

	Yıllık Değişim		Aylık Değişim	
	ÜFE	YI-ÜFE	ÜFE	YI-ÜFE
01-2024		44,20		4,14
12-2023		44,22		1,14
11-2023		42,25		2,81
10-2023		39,39		1,94
09-2023		47,44		3,40
08-2023		49,41		5,89
07-2023		44,50		8,23
06-2023		40,42		6,50
05-2023		40,76		0,65
04-2023		52,11		0,81
03-2023		62,45		0,44
02-2023		76,61		1,56
01-2023		86,46		4,15

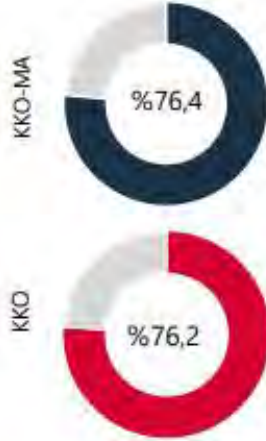
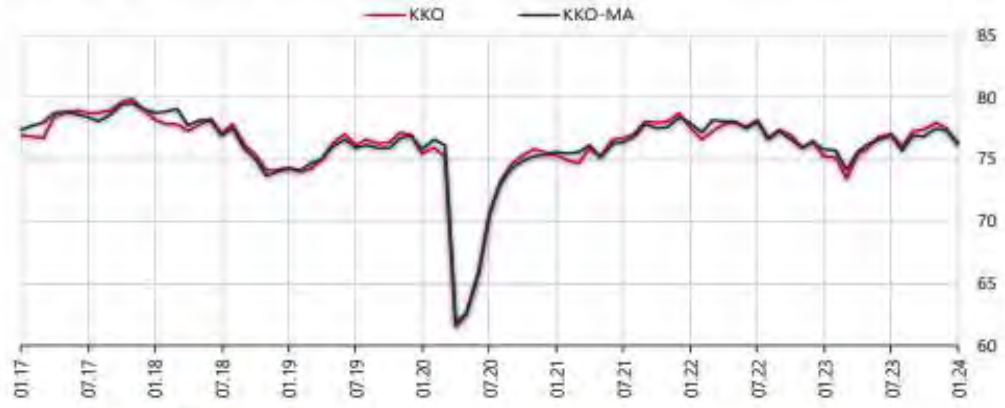
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

2024 yılı Ocak ayında, imalat sanayinde faaliyet gösteren **1740** iş yeri tarafından İktisadi Yönelim Anketi'ne verilen yanıtlar toplulaştırılarak değerlendirilmiştir.

İmalat sanayi genelinde mevsimsel etkilerden arındırılmış Kapasite Kullanım Oranı (KKO-MA), bir önceki aya göre **0,9** puan azalarak yüzde **76,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsel etkilerden arındırılmamış Kapasite Kullanım Oranı (KKO), bir önceki aya göre **1,3** puan azalarak yüzde **76,2** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 1: KKO ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO (%)



Grafik 2: Mal Grupları İtibarıyla KKO (%)



Tablo 1. KKO Toplu Sonuçlara İlişkin Gelişmeler (*)

(%)	KKO-MA	KKO	Tüketim Malları	Dayanıklı Tüketim Malları	Dayanaksız Tüketim Malları	Ara Malları	Yatırım Malları
Ocak 2023	76,8	75,3	73,0	70,7	73,4	75,6	77,0
Aralık 2023	77,3	77,5	74,0	72,3	74,4	76,5	77,4
Ocak 2024	76,4	76,2	73,1	72,0	73,4	75,8	76,7
	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑	↓	↓↑	↓↓

(*) Kısa oklar bir önceki aya göre olan değişimleri (aylık), uzun oklar ise bir önceki yılın aynı ayına göre olan değişimleri (yıllık) göstermektedir. Mavi oklar artışa, kırmızı oklar ise azalışa işaret etmektedir.

KKO Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır.

viii.Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için aynı kapsamda daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemleri

Makine: Mülkiyet sahibinin 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. Tekil olarak iş yapabilenleri olduğu gibi, bir hat içerisinde üretime katılanları da olabilir.

Ekipman: Makinelerin normal çalışma koşullarında işleyişine yardımcı olması için kullanılan takım vb. varlıklardır.

Fabrika (tesis); Türk Dil Kurumu sözlüğünde “İşlenmemiş veya yarı işlenmiş maddelerin makine, araç vb. ile işlenerek tüketime hazır duruma getirildiği sanayi kuruluşu, üretim evi” olarak tanımlanmaktadır. Biraz daha açıklayıcı ve geniş anlamli olarak; binaları, tesisatları ve hat şeklinde diğerleriyle ayrılmaz bir biçimde bağlantılı olan, özel nitelikli makineleri ve ekipmanı da kapsayabilen varlıklardır.

Değer, esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Pazar; içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değer rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımında varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir. Amortisman, 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. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca benzer tesislerde bulunan makine ve ekipmanların hücre verimliliği ve boyutlarının değişme periyotlarının ortalama 5 yıl olduğu bilgisi alınmış olup, verimli ömürlerinin 5 yıl olduğu belirlenmiştir. Bu da amortisman haricinde teknolojik gerileme olarak karşılık bulmaktadır.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

-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 (Emsal Karşılaştırma) 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. UDS 60.1 maddesine göre; Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Bir diğer tanımıyla (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 amortisman (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortisman (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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. İkame maliyeti yönteminin temel adımları: (a) eşdeğer fayda sağlayan bir varlığı oluşturma veya elde etme arayışında olan normal bir katılımcı tarafından katlanılacak tüm maliyetlerin hesaplanması, (b) değerlendirme konusu varlığa ilişkin fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranmaya bağlı herhangi bir amortismanın söz konusu olup olmadığının tespit edilmesi, (c) değerlendirme konusu varlığın değerine ulaşılabilmesi amacıyla toplam maliyetlerden toplam amortismanın düşülmesi şeklindedir. 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.

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.

-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.

a. Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların bir kısmı açık pazarda gelişmiş bir kısmı ikinci el piyasasına sahip iken tesisin bir bütün olması nedeni ile genel olarak satılık sıfır veya 2. El tesis arzının kısıtlı olduğu gözlemlenmiştir.

b. Karşılaştırmalı analiz sonucunda, analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına ilişkin açıklama

Yukarıda ifade edildiği gibi yeterli sayıda karşılaştırılabilir tekil makina emsali bulunmakta ancak tesis olarak yeterli satılık arzının kısıtlı olduğu, döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeni ile gelir yaklaşımı nihai değer için kullanılmamış, Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı birlikte kullanılmış her iki değer de birbiri ile uyumlu olduğu belirlenmiş ve nihai olarak Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

c. Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynaklarının referanslarına ilişkin açıklama

Raporda belirtilen durumlar dikkate alınarak teknolojik gerileme/demode olma, fiziki yıpranma, ekonomik koşullar dikkate alınarak, Maliyet Yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı kullanılarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

d. Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerlemede yeterli emsal olması, konu tesislerin bilinir ve tercih edilir olması, ekonomik koşullar ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar, tesisin amortismanı ve teknolojik geri verimliliği dikkate alınmış ve rapor hazırlanmıştır.

i. Gelir Yaklaşımı

Konu tesisin değerlemesinde “Gelir Yöntemi” kullanılmamıştır.

ii. Maliyet Yaklaşımı

a. Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi

Değerleme konusu tesis için yapılan araştırmalarda mevcut satılık benzer tesis fiyatları, yatırımcı talebi, danışmanlık firmaları, tekil makine satıcıları vb. ile görüşülmüş, yıpranma ve ekipmanların üretim yılları da dikkate alınmıştır.

b. Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsamı ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması

Yeni fiyatlarının araştırmasında arsa değeri, kiracı olması durumunda yapının eklentisi olan makine ve ekipmanlar dikkate alınmamış parsellerde bulunan ortak ekipmanlar ve gayrimenkul malikine ait olduğu belirlenen makine ve ekipmanlar raporda kapsam dışı tutulmuştur.

c. Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların her biri birbirinin tamamlayıcısı olarak kurulmuş Panel Üretim tesisi içerisinde olup, aynı yıpranma oranlarına sahiptir. Aynı yıl imal edilmiş makineler açısından bakıldığında bu oranlar arasında büyük-majör farklar olmadığı öngörülmektedir.

d. Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerleme çalışmasında piyasada yeni ikame değerine ulaşılması için Maliyet Yaklaşımı da göz önüne alınmış ancak nihai değer tahmininde Pazar yaklaşımı ile birlikte kullanılmış Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

iii. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler

Değerlemede Maliyet Yaklaşımları uygulanmıştır.

iv. Uygulanan değerleme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama.

Yukarıda ilgili maddelerde belirtildiği gibi değerlemede Maliyet Yaklaşımı (Yeniden İkame) ve Pazar Yaklaşımı birlikte değerlendirilmiş ancak Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

5. SONUÇ

a) Kullanılan değer esası

Sıra	Tesis/Makine	Rayiç Değer/Pazar Değeri	Acil Satış Değeri
1	Kayıtlı Makine Tesis Değeri	18.824.000 TL	15.000.000 TL
TOPLAM TESİS DEĞERİ		18.824.000 TL	15.000.000 TL

29.12.2023 tarihi itibari ile; Muhasebe 253.01. hesap kodunda kayıtlı olan ve bu raporun konusunu oluşturan makine ve ekipmanların Nihai Değer (KDV Hariç): **18.824.000 TL Yazıyla (OnSekizMilyonSekizYüzYirmiDörtBinTürkLirası)**

SONUÇ: Rapora konu makine tesis değeri **18.824.000 TL Yazıyla (OnSekizMilyonSekizYüzYirmiDörtBinTürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

b) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan

Değerlemede kullanılmış olan bütün verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Hazırlayanlar

Ercan GÜLEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405762

Barış UYĞUR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402645

Arda TANILKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403001

6. EKLER









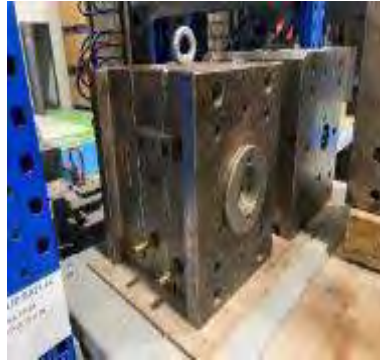












	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU	
ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI	Geçerlilik Süresi Sonu 09.08.2025	Rapor Tarihi : 08.08.2023 Rapor No : 137
Firma Ünvanı : *ISVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ÇORUM ŞUBESİ		Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 018711 Ticaret Sicil No : 17497 Faaliyet Kodu : 22.23.07 (NACE)
Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 3240885980 İşyeri SGK No : 22223010110608790190176-000 MERSIS No :		
Üretim Yapıldığı Yer :	Adres : PİNARÇAY MEVKİİ DİĞER ORGANİZE SANAYİ 1. CADDE NO:52-58/2 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu): 364-2549206 Faks : 364-2549209 e-posta : ece@ece.com.tr Web : www.ece.com.tr	
Merkez :	Adres : ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4. CADDE NO:19/1 MERKEZ / ÇORUM Büro Tel (Kodlu): Faks :	
Üretim Konuları :	PLASTİK KLOZET KAPAĞI-PLASTİK GÖMME REZERVUAR-PLASTİK GÖMME REZERVUAR AKSAM VE PARÇALARI-ELEKTRİKLI FORKLİFT	
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Kısım Alan (m2) : 80.000 Toplam Kapalı Alan (m2) : 6.800 Bina İnşaat Tipi : B.ARME-Ç.KONST.	Makine ve Teçhizat Değeri : 6.307.186 Tescilli Sermayesi : 500.000	Mühendis : 8 Teknisyen : - Usta : 2 İşçi : 40 İdari Pers. : 4 Tekniker : 7 Toplam : 61
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 27.07.2022		
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak
Ülkesi : Oranı (%) :	Patent : Know How : Lisans :	Ülkesi :
Sertifikalar : Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 02.08.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR BÜLENT KIROĞLU Memur	1.EKSPER Safa GÜNDER Makine Mühendisi	2.EKSPER

DOĞRUCU
 ASLININ AYNI SIDIR
 02.08.2023
 M. ZEYBEL
 Genel Sekreter

02.08.2023
 137

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 17497 / Vergi No: 3240885980
 İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ÇORUM ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : PINARÇAY MEVKİİ DİĞER ORGANİZE SANAYİ 1. CADDE NO:52-58/2 MERKEZ / ÇORUM

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.96.10	1	Plastik Enjeksiyon Makinesi HAITIAN MA 1600 III 300 Gr	0	I	33.75
28.96.10	1	Plastik Enjeksiyon Makinesi HAITIAN MA 2500 III 500 Gr	0	I	54.8
28.96.10	2	Plastik Enjeksiyon Makinesi HAITIAN MA 3200 III 846 Gr	0	I	72.0
28.96.10	1	Plastik Enjeksiyon Makinesi HAITIAN JU 7500 III 2.600 Gr	0	I	129.0
28.96.10	1	Plastik Enjeksiyon Makinesi TSP MS - 600 2.600 Gr	0	I	115.0
	1	Kırıcı (Hürsan)	0	Y	3.0
	1	Soğutucu (Chiller)	0	Y	11.0
	1	Streç Sarma Makinesi	0	Y	1.1
	1	Elektrostatik Toz Boya Ünitesi Toplam Hacim:4,148m3 (Yağ alma ünitesi:2,890m3) (Düzeltilme Ünitesi: 1,258m3)	0	Y	50.0
	1	Sızdırmazlık Test Cihazı	0	Y	2.0
	1	Ömür Test Cihazı	0	Y	3.0
	2	Kırıcı (Middle Speed Granulator)	0	Y	3.0
	1	Kalıp Sıcaklık Düzenleyicisi	0	Y	6.0
	1	Elektrikli Isıtı Makinesi	0	Y	1.5
	1	Tir Kaynak Makinesi	0	Y	0.0
	2	Gazaltı Kaynak Makinesi	0	Y	0.0
	1	Elektrik Kaynak Makinesi	0	Y	0.0
	1	Dairevi Demir Testere	0	Y	1.0
	2	Taqlama Makinesi Motorlu	0	Y	0.0
	2	Elektrikli Matkap	0	Y	0.0

(KİRALIK)

ADRES : PINARÇAY MEVKİİ DİĞER ORGANİZE SANAYİ 1. CADDE NO:52-58/2 MERKEZ / ÇORUM

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	10 Tonluk Elektrikli Gezer Vinç	0	Y	5.0

Toplam : 0 491.15 =
658.141 BG

Açıklama : Firmamızın kiralık olan 10 Tonluk Elektrikli Gezer Vinç Organize Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımlar A.Ş. den Vergi No: 6450662781 01/06/2023 tarihli kira sözleşmesi ile 10 yıllığına kiralanmıştır.Kira Bitiş tarihi 01/06/2033 dir.

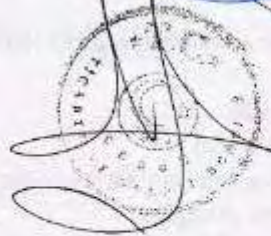


TOBB tarafından 09.08.2023 tarih ve 30890 no ile onaylanmıştır. En son 09.08.2025 tarihine kadar geçerlidir.
 Sayfa 2/7

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 17497 / Vergi No: 3240885980
İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ CORUM ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
22.23.12.70.00	Plastik Klozet Kapağı	162.497	adet
22.23.12.90.00	Plastik Gömme Rezervuar	162.263	adet
22.23.19.50.00	Plastik Gömme Rezervuar Aksam ve Parçaları	2.120.582	kilogram
28.22.15.13.00	Dört Tekerli 2 Ton Kapasiteli Elektrikli Forklift	120	adet



TOBB tarafından 09.08.2023 tarih ve 30890 no ile onaylanmıştır. En son 09.08.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/7

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 17497 / Vergi No: 3240885980
İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ CORUM ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firma mahallinde yapılan incelemede; tesisin plastik klozet kapağı, gömme rezervuar ve Gömme Rezervuar Aksam ve Parçaları imalatı ve elektrikli forklift imalatı yaptığı tespit edilmiş olup, mevcut kriterler dikkate alınarak kapasite hesabı yapılmıştır.

Tam Otomatik Plastik Enjeksiyon Makineleri Kapasitesi:

$$K \text{ (kg/yıl)} = E \text{ (kg/gün)} * 350 * R$$

Enjektör gramajı 300 gr

$$801 \text{ (kg/gün)} * 350 * 0,85 = 238.298 \text{ kg/yıl}$$

Enjektör gramajı 500 gr

$$975 \text{ (kg/gün)} * 350 * 0,85 = 290.063 \text{ kg/yıl}$$

Enjektör gramajı 846 gr

$$2 \text{ ad} * 1.296 \text{ (kg/gün)} * 350 * 0,85 = 771.120 \text{ kg/yıl}$$

Enjektör gramajı 2.600 gr

$$2 \text{ ad} * 2.568 \text{ (kg/gün)} * 350 * 0,85 = 1.527.960 \text{ kg/yıl}$$

Toplam: 2.827.441 kg/yıl (2.827.441.000 gr/yıl)

Yıllık Üretim Hesabı:

Plastik Klozet Kapağı: 870 gr/ad

$$\text{Plastik Klozet Kapağı: } 2.827.441.000 \text{ gr} / 870 \text{ gr} * 0,05 = 162.497 \text{ adet/yıl}$$

$$162.497 \text{ adet/yıl} * 870 \text{ gr} = 141.372.390 \text{ gr/yıl}$$

Plastik Gömme Rezervuar: 3.485 gr/ad

$$\text{Plastik Gömme Rezervuar: } 2.827.441.000 \text{ gr} / 3.485 \text{ gr} * 0,20 = 162.263 \text{ adet/yıl}$$

$$162.263 \text{ adet/yıl} * 3.485 \text{ gr} = 565.486.555 \text{ gr/yıl}$$

Plastik Gömme Rezervuar Aksam ve Parçaları: 2.120.582.055 gr/yıl

Tüketim Malzemeleri Hesabı:

PP (Polipropilen): 574.295 kg/yıl

PPC (Polipropilen Blok Kopolimer): 1.609.937 kg/yıl

POM (Polioksümetilen): 298.633 kg/yıl

ABS (Akrilonitril Bütadiyen Stiren): 298.633 kg/yıl



TOBB tarafından 09.08.2023 tarih ve 30890 no ile onaylanmıştır. En son 09.08.2025 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 4/7

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 17497 / Vergi No: 3240885980
ISVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ CORUM ŞUBESİ

PA(Polyamid 6): 45.943 kg/yıl

Toplam: 574.295 + 1.609.937 + 298.633 + 298.633 + 45.943 = 2.827.441 kg/yıl

1,5 mm siyah sac: 225.000 kg/yıl

40x40 profil: 225.000 kg/yıl

Toz boya: 7.500 kg/yıl

Elektrikli Forklift Üretimi Montaj Kapasitesi:

Firmanın elektrikli forklift üretimi bölümünde 6 Mühendis ve 7 Tekniker çalışmakta olup yıllık 120 adet montaj üretimi gerçekleştirilmektedir.

Dört Tekerli 2 Ton Kapasiteli Elektrikli Forklift:120 ad/yıl

Tüketim Malzemeleri Hesabı:

4 Tekerlekli Şasisi (GEF-420 Şaşı):120 ad/yıl

4-3 Tekerlekli Kabin (GEF-420 Kabin):120 ad/yıl

Asansör (Asansör(Mast) -4,7m):120 ad/yıl

Arka Dingil (GEF-420 Steering):120 ad/yıl

Side Shifter - 41 Ayna (41 Ayna - Side-Shifter):120 ad/yıl

Çatal (100X40X1200mm):240 ad/yıl

Ön Tekerlek (200/50-10 siyah dolgu lastik):240 ad/yıl

Arka Tekerlek (16x6-8 siyah dolgu lastik):240 ad/yıl

Yağ tankı 30L (GEF-420 Yağ Tankı):120 ad/yıl

Direksiyon Beyni (HATTAT - HHU 100 LS):120 ad/yıl

Dişli Pompa (HEMA - 1PN192AGS3):120 ad/yıl

Üçlü 50 Lt Mekanik Kumanda Kolu (HEMA - HV040301):120 ad/yıl

Akü (48V-625Ah):120 ad/yıl

Hareket Sürücüsü (Dual) (INV.DACE2 NEW 36-48/350+350 PRM FUSE):120 ad/yıl

Pompa Sürücüsü (INV.ACE2 NEW GEN 36-48/450 PRM FUSE):120 ad/yıl

Gaz Pedalı (F05087A):240 ad/yıl

Ekran/Gösterge (MDI CAN):120 ad/yıl

Hareket Motoru +Redüktör (2T601F2E027001):120 ad/yıl

Pompa Motoru (TSA 170-210-009):120 ad/yıl

Koltuk:120 ad/yıl

DOĞUŞA SINDAKI
ASLINTI GİNERDİR
09.08.2023
MURAT ZELİYEL
Genel Sekreter

TOBB tarafından 09.08.2023 tarih ve 30890 no ile onaylanmıştır. En son 09.08.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/7

İsvea Veltz Teknolojik ve Elekt. Yapı Malz. San. A.Ş.

Sabit Kıymet Listesi - Enflasyon Düzeltme Sonrası

(Tarih: Hesap)	Hesap Adı	Toplam Borç	Toplam Alac.	Bakiye Borç	Bakiye Alac.	F.P.Bn.
	TOTALEM	37.497.349,42	1.308.900,00	36.188.449,42	0,00 TL	
2	DURAN VARLIKLAR	37.497.349,42	1.308.900,00	36.188.449,42	0,00 TL	
25	MADDİ DURAN VARLIKLAR	37.497.349,42	1.308.900,00	36.188.449,42	0,00 TL	
253	TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR	27.484.773,70	1.308.900,00	26.175.873,70	0,00 TL	
253.01	Tesis Makine ve Cihazlar	27.484.773,70	1.308.900,00	26.175.873,70	0,00 TL	
253.01.001	Tesis Makine ve Cihazlar (Teşvik Belgesiz)	3.909.381,25	433.900,00	3.475.481,25	0,00 TL	
253.01.002	Tesis Makine ve Cihazlar (Teşvik Belgeli)	6.366.366,11	875.000,00	5.491.366,11	0,00 TL	
253.01.099	Enflasyon Düzeltme Farkı	17.207.024,34	0,00	17.207.024,34	0,00 TL	
255	DEMİRBAŞLAR	696.588,08	0,00	696.588,08	0,00 TL	
255.01	Demirbaşlar ve Diğer Maddi Duran Varlıklar	696.588,08	0,00	696.588,08	0,00 TL	
255.01.001	Demirbaşlar	355.282,56	0,00	355.282,56	0,00 TL	
255.01.099	Enflasyon Düzeltme Farkı	341.305,52	0,00	341.305,52	0,00 TL	
256	DİĞER MADDİ DURAN VARLIKLAR	9.315.987,64	0,00	9.315.987,64	0,00 TL	
256.01	Diğer Maddi Duran Varlıklar	9.315.987,64	0,00	9.315.987,64	0,00 TL	
256.01.001	Diğer Maddi Duran Varlıklar	4.902.349,11	0,00	4.902.349,11	0,00 TL	
256.01.099	Enflasyon Düzeltme Farkı	4.413.738,53	0,00	4.413.738,53	0,00 TL	

İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK
YAPI MALZEMELERİ SANAYİ A.Ş.
Financiyer İşletme Yönetim Kurulu A.Ş. No: 15/8
Madenler Yö. 574 (2005) - Hük. / CİBRİM
Tic. Sic. No: 10074 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Firma No: 03014025000000



**T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ DEKANLIĞI**

Diploma No : 6923

Tarih : 17.07.2009

GEÇİCİ MEZUNİYET BELGESİ

Adı Soyadı : ERCAN GÜLEN
Baba Adı : ABUZER
Doğum Yeri : ADIYAMAN
Doğum Tarihi : 03.05.1981
T.C. Kimlik No : 12023441188
Öğrenci No : 1030125257
Bölüm : Makine Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi : 17.07.2009
Mezuniyet Notu : 2,68

Yukarıda açık kimliği yazılı olan

ERCAN GÜLEN

Fakültemizden diploma almaya hak kazanmıştır. Diploması henüz düzenlenmemiş olduğundan kendisine bu "Geçici Mezuniyet Belgesi" verilmiştir.



Prof.Dr.Kerim GÜNEY

Dekan

NOT:

1. Öğrenci, fakültenin bu belgeyi gördükten sonra,
2. Fakülte ile ilgili olarak yapılacak işlemleri, fakülte ile ilgili olarak



Tarih : 28.07.2016

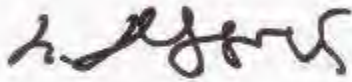
No : 405762

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ercan GÜLEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.02.2022

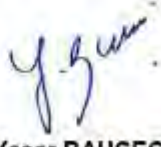
Belge No: 2022-01.1445

Sayın Ercan GÜLEN

(T.C. Kimlik No: 12022441488 - Lisans No: 405762)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 17.04.2014

No : 402645

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri-VIII/ No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca.

Barış UYGUR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.01.2020

Belge No: 2019-01.2858

Sayın Barış UYGUR

(T.C. Kimlik No: 72733084688 - Lisans No: 402645)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 27.08.2014

No : 403001

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 Tebliği" uyarınca

Arda TANILKAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1138

Sayın Arda TANILKAN

(T.C. Kimlik No: 10645096078- Lisans No: 403001)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415,01-E,1710
Konu : Listeye Alınma Başvurusu hk.

13.02.2018

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Zafer Mah. Doğan Araslı Blv. No:97-99
N Cadde Business Kat:5 Ofis No:35
Esenyurt / İSTANBUL

İlgi : 02.10.2017 tarihli ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi’de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı’nın 08.02.2018 tarih ve 6/197 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 103’üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan “Elektronik Tebligat Yönetmeliği” nin “Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma” başlıklı 7’nci maddesine uygun olarak, Şirketinizin kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

e) Kurulumuzun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil Tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz tarafından lisansa tabi gayrimenkul değerleme uzmanı ve yardımcıları ile konut değerleme uzmanı ve yardımcılarının işe giriş tarihinden ve bu kişilerin işten ayrılmalan halinde, ayrılışı tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)'na Şirketiniz tarafından bildirinde bulunulması ve bu itibarla, söz konusu sicil bildirimlerinin Şirketiniz tarafından yapılabilmesini teminen SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketiniz yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve II-14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin Kurulumuz "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sisteminde işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.11101
Konu : Yetkilendirme

04/09/2018

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 31.08.2018 tarih ve 7939 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A21K-00MV-SRUZ kodu ile yapılabilir.



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415.01-37139
Konu : Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili
Kuruluşlar Listesine Alınma Talebi Hk

10.05.2023

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ
Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. Pehlivan İş Merkezi. No: 59/5
Kadıköy / İSTANBUL

İlgili : 17.04.2023 tarihli ve 9 sayılı yazınız.

İlgili'de kayıtlı başvurunuz ile Şirketinizin Kurulumuzun "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınması talep edilmiştir.

Söz konusu başvurunuzun incelenmesi sonucunda, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, listeye alınma başvurunuzdaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi vermeniz ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanmanız, ancak her halükarda değerlendirme raporunun imzalanma aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevsikinden sorumlu olduğunuz ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanı vermeniz gerektiği hususlarından bilgi edinilmesini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Kurul Başkan Yardımcısı

Ek: Beyan Yazısı Örneği

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2EC82A3E-A6B1-44EE-B982-89ABF2E56155

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/apk-cbys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 156-06530 Çankaya/ANKARA.
Tel: (312) 2928000, Faks: (312) 2920000
İstanbul Temsilliği: Harbiye Mah. Akmer Ocağı Cad. No: 6 Süzer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
e-posta: iletisim@pl-ard.com.tr, İnternet Adresi: <http://www.pl-ard.com.tr>
Kep Adresi: spk@tutolkep.tr

Belgi için: Sevinç AKBULAK
Başuzman
Telefon No: (212) 334 5677





LODOS
Gayrimenkul Değerleme

**LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**MAKİNE VE EKİPMAN
DEĞERLEME RAPORU**

**ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM
ŞİRKETİ**

Rapor No : LGD-058

Rapor Tarihi : 31.01.2024



VİTRİFİYE ÜRETİM TESİSİ

Sunulan:

Firma Adı : ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Firma Adresi : Organize Sanayi Bölgesi 6. Cad.No.1-7/2 Merkez/ÇORUM

Hazırlayan:

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. No:59 Pehlivan İş Merkezi Kat:1 Ofis No:5
Kadıköy / İstanbul

Tel: +90216 999 46 85 Faks: +90216 999 45 34

info@lodos.gd – info@lgd.com.tr

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- 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 herhangi 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, değerlendirme uzmanlığı etik kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	:	ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ SAN. A.Ş.
Talep Tarihi	:	25.01.2024
Değerleme Rapor Tarihi	:	31.01.2024
Rapor Numarası	:	LGD-012
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	:	VİTRİFİYE ÜRETİM TESİSİ
İncelemenin Yapıldığı Tarih	:	29.01.2024
Değerlemenin Yapıldığı Adres	:	Organize Sanayi Bölgesi 6. Cad.No.1-7/2 Merkez/ÇORUM
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	:	Pazar Yaklaşımı / Maliyet Yaklaşımı
Takdir Edilen Pazar Değeri (31.01.2024 tarihi itibarıyla KDV Hariç)	:	348.190.000 TL

UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer (Pazar Değeri)

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

Hazırlayanlar

Ercan GÜLEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405762

Barış UYGUR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402645

Arda TANILKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403001

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
a) Rapor Tarihi ve Numarası	5
b) Raporun Türünün Tanımlanması / SPK Mevzuatına Uygunluğu	5
c) Değerleme Şirketi Bilgileri	5
d) Raporu Hazırlayanlar	6
e) Müşteri Bilgileri ve Adresi	6
f) Değerleme konusu makine ve ekipmanların Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
g) Değerleme Tarihi	6
h) Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
2. RAPOR ÖZETİ	6
a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı	6
b) Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
c) Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında	7
e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme	7
f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan	7
g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo Veya Açıklama	8
h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan	9
3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER	9
a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler	9
b) Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;	12
c) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi	20
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR	20
a) Girdi ve Varsayımlar	20
b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemleri	28
5. SONUÇ	34
a) Kullanılan değer esasına göre değer	34
b) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan	34
6. EKLER	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

a) Rapor Tarihi ve Numarası

İş bu rapor 29.01.2024 tarihinde mahallinde yapılan inceleme sonrası, Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından **31.01.2024 tarihli değeri** esas alınarak 31.01.2024 tarihinde LGD-058 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

b) Raporun Türünün Tanımlanması / SPK Mevzuatına Uygunluğu

Bu değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin Birinci Bölüm, Madde 1.2.’ de belirtilen Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” tanımlamasına uygun olarak firma bünyesinde yer alan varlıkların Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 31.01.2024 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Bu rapor ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ SAN. A.Ş.’nin Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 6. Cad. No: 1-7/22 adresinde yer alan vitriye ürün ve kalıp üretim tesisi içerisinde bulunan makine ve ekipmanların 31.01.2024 tarihinde Türk Lirası (TL) cinsinden değer tespiti.

c) Değerleme Şirketi Bilgileri

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 28.02.2017 tarihinde Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. No:59, Kat1, D:5 merkez adresinde kurulmuştur. Kuruluşun ardından şirket 08.02.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış, 31.08.2018 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 7939 sayılı kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

d) Raporu Hazırlayanlar

DEĞERLEME UZMANLARI			
Adı - Soyadı	Unvanı	Lisans Belgesi Tarihi ve Numarası	İş Tecrübesi
Ercan GÜLEN	Değerleme Uzmanı	28.07.2016 / 405762	6 Yıl
BARIŞ UYĞUR	Değerleme Uzmanı	17.04.2014 / 402645	14 Yıl
Arda TANILKAN	Sorumlu Değerleme Uzmanı	27.08.2014 / 403001	13 Yıl

e) Müşteri Bilgileri ve Adresi

Bu rapor Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 6. Cad. No: 1-7/2 Merkez / Çorum adresinde vitrifiye üretimi konusunda faaliyet gösteren ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 'nin talebine istinaden hazırlanmıştır. Ticaret Sicil No: 16911, Faaliyet Kodu:25.99.02

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

Söz konusu tesis için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

g) Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimiz 25.01.2024 tarihinde ilgili firma tarafından ekspertiz talebi onaylanmış, 29.01.2024 tarihinde mahallinde eksperiz çalışması yapılarak, rapor 31.01.2024 tarihli değeri esas alınarak 31.01.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

h) Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme çalışması/raporu şirketimiz ve ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ arasında 22.01.2024 Tarih ve 02 numaralı sözleşmeye istinaden ve sözleşme koşulları esas alınarak hazırlanmıştır.

2. RAPOR ÖZETİ

a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı

Dayanak, taraflar ve sözleşme bilgileri: Bu değerlendirme çalışması ve raporu ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİSAN. ile Lodos Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.01.2024 Tarih ve 01 sayılı imzalanan sözleşmeye istinaden Şirketimiz tarafından 31.01.2024 tarihli değeri esas alınarak LGD-058 rapor numarası ile ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİSAN. talebi ile düzenlenmiştir.

Değerleme çalışmasının amacı: Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:1-7/2 adresinde tesis içerisinde yer alan makine-ekipmanların 31.01.2024 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.

b) Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen tesis içerisinde bulunan makine ve ekipman listesi değerlendirme kapsamına alınmıştır. Değerleme çalışması esnasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma getirilmemiştir.

c) Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin Birinci Bölüm, Madde 1.2.’ de belirtilen Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” tanımlamasına uygun olarak firma bünyesinde yer alan varlıkların Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 31.01.2024 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı onayı olmadan bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme

Değerleme çalışmasında Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile de görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler yay imalat sektöründe danışmanlık yapan, proje hazırlayan veyahut makine ve ekipman satışı, üretimi yapan firmalardır. Görüşülen üçüncü kişilerden alınan bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile değerlendirme yapılmıştır. Herhangi bir üçüncü kişi tarafından sağlanan ve yayınlanan bilgilerin, içeriklerin, görsel ve işitsel imgelerin doğruluğu ve hukuka uygunluğunun taahhüdü bütünüyle bu eylemleri gerçekleştirdiği varsayımı kabul edilmiştir.

f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

Değer tespitinde, 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 uygun bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara ilişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo Veya Açıklama

Bu raporda değerlemesi yapılan üretim tesisinde yer alan makine ve ekipmanlarının niteliği, kullanım amaçları gibi faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar” ve “Maliyet” yaklaşımları birlikte dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu makine ve ekipmanların değerlemesi için “Gelir Yaklaşımı” niteliğe uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.
- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri ve bir anlaşma çerçevesinde belirli bir tarihte el değiştirme tutarıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını 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. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti

olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Nihai olarak;

Konu yay üretim tesisi değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” ve “ Maliyet Yaklaşımı” birlikte kullanılmış ancak “Pazar Yaklaşımı” esas alınarak değer tahmini ve takdiri yapılmıştır.

h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan

Değerleme çalışmasında Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler değerlemeye konu makine ve ekipmanları konusunda sektöre hakim ve üretici firmaların yetkili kişileridir. Yapılan görüşmeler ve Pazar araştırmasındaki sorgulamalar neticesinde temin edilen bilgilerin güvenilir ve herhangi bir kısıtlama, baskı altında olmadığı kabul edilmiş olduğunu beyan ederiz.

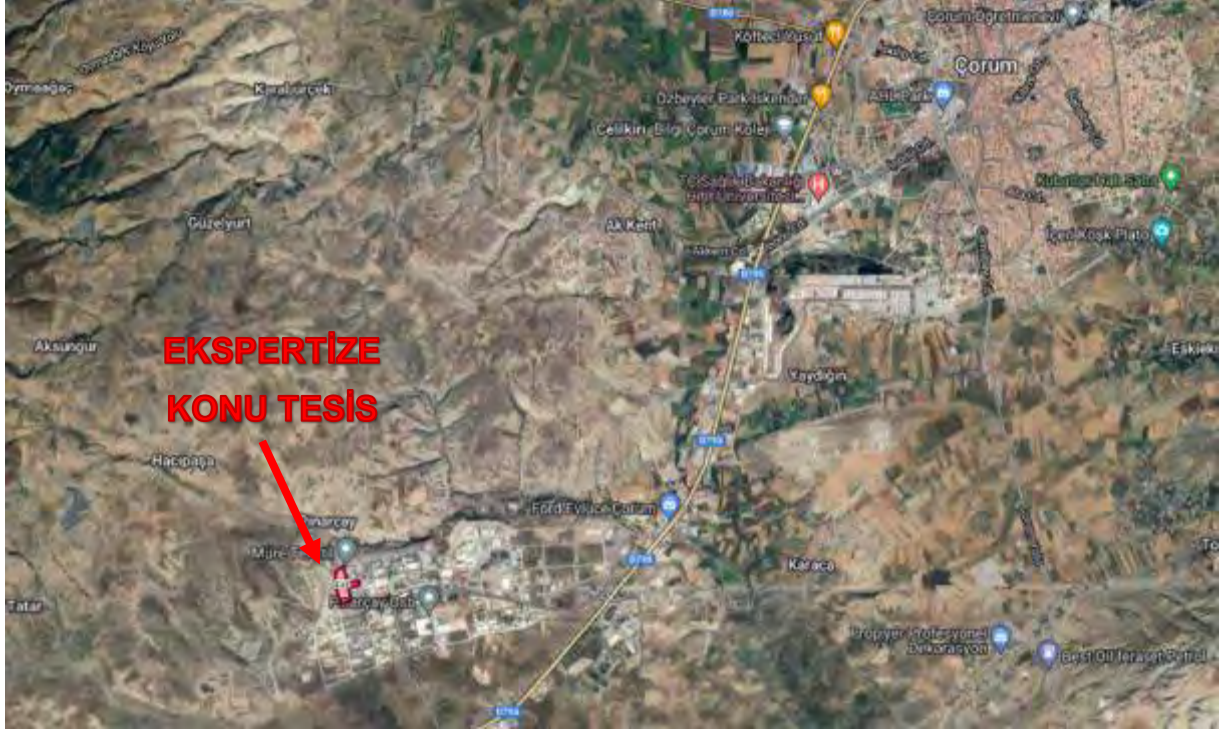
3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Faaliyet konusu; 29.01.2024 günü yukarıda yazılı adreste kurulu bulunan tesislerde ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ unvanı ile vitrifiye üretimi konusunda faaliyet göstermekte olan firmaya Makine Mühendisi ve Değerleme Uzmanı Ercan GÜLEN (SPK Lisans No:405762) tarafından gidilmiş, yetkililer ile görüşülerek ekspertiz çalışması yapılmıştır.

Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:1-7/12 adresinde faaliyet gösteren tesisin konumu aşağıda yer almaktadır.

Konum, Ulaşım ve Çevre Yapılaşması; Değerlemeye konu makinelerin yer aldığı taşınmaz Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi bölgesinde yer almaktadır.

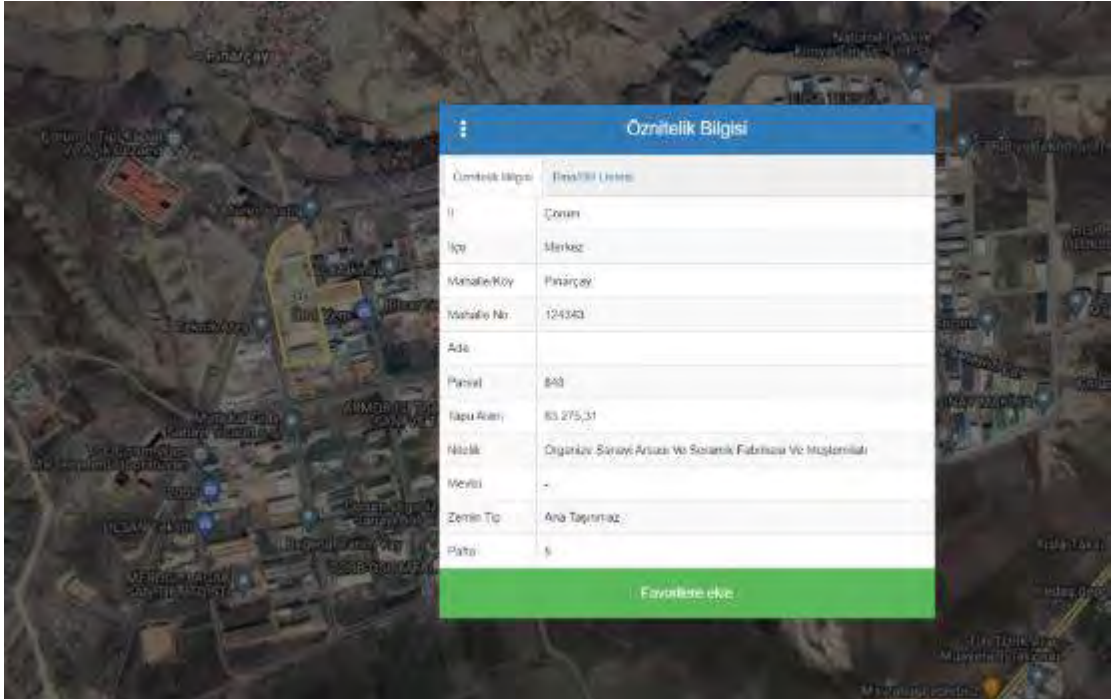


Enlem (X): 40.4737460, Boylam (Y): 34.8443900

Tesise ait hava fotoğrafı

Değerlemeye konu olan makine ve ekipmanların içinde bulunduğu taşınmazlara ait tapu bilgileri.

İLİ	ÇORUM
İLÇESİ	MERKEZ
MAHALLE / KÖY	PINARÇAY
PAFTA	5
ADA	0
PARSEL	848
TAPU ALANI	83.275,31 m ²
MEVKİİ	-
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ORGANİZE SANAYİ ARSASI VE SERAMİK FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
MALİK ve HİSSE	- - -



CBS Ekran Görüntüsü

b) Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;

Değerlemeye enerji üretim tesisinde yer alan makine ve ekipmanlara ait bilgiler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde izah edilmiştir.

Tesis Makine Ekipman Listesi

AD.	MAKİNE CİNSİ / AÇIKLAMA	MARKA	TİP	KAPASİTE / ÖZELLİK	İMAL YILI	SERİ NUMARASI	DEMİRBAŞ MUHASEBE KODU / FATURA TARİH/NO	PİYASA RAYİÇ DEĞERİ (TL)
Ring Yapıştırma Bölümü								
1	Ring yapıştırma Tezgâhı						253.01.014	8.250.000 TL
1	Isıtıcı Tank			2 m3			253.01.014	
1	Çamur Mikseri/Geri Dönüş						253.01.014	
1	Soğuk su Tankı			1 m3			253.01.014	
1	Sıcak Su Tankı			1 m3			253.01.014	
1	Hidrolik Çamur pompa Ünitesi			890 lt/d.,500 lt/dk			253.01.014	
1	Vakup Pompası						253.01.014	
1	Ring Yapıştırma Döküm Klozet Makinası	GANİTEC		1 adet/40 dk.			253.01.014	

1	Taşıma Robotu	KUKA	KR210R2700		2018	1231547	253.01.014	
1	Zincirli Taşıma Bandı			Sensörlü, Tahrik Motoru İle Birlikte,			253.01.014	
Tesis İçerisindeki Diğer Makineler								
1	Kesintisiz Güç Kaynağı	ENEL	C30	30KVA			253.01.011	30.000 TL
1	Kesintisiz Güç Kaynağı	ENEL	C120	120 KVA			253.01.012	100.000 TL
1	Kesintisiz Güç Kaynağı	ENEL	C120	120 KVA			253.01.015	100.000 TL
1	Dizel Jeneratör	TEKSAN	TJ425S	425 KVA		6392	253.01.0093	650.000 TL
1	Çamur Arabası						253.01.001	2.000 TL
160	Kalıp arabası						253.01.002	480.000 TL
150	Yarı Mamul Arabası						253.01.010	450.000 TL
1	Sigorta Panosu (Tüm)						253.01.003	20.000 TL
1	Vakum Test Cihazı		EthCodeys Opt.Can	7 Tft 16 M Renk 1.5 GHZ 2x			253.01.004	20.000 TL
1	Transpalet Biglift		Re-25	2.500 Kg			253.01.005	4.000 TL

1	Transpalet Biglift		Re-25	2.500 Kg			253.01.009	4.000 TL
Tesis İçerisinde Bulunan Döküm Kalıpları								
Teksir Kalıplar								
16	2 PARÇA Aksesuar		2078	922			256.0001 - 256.900 Arası mizan kayıtları	4.300.000 TL
2	2 PARÇA Yapıştırma Parça		116	2884				400.000 TL
34	2 PARÇA Ayak		1709	1291				14.000.000 TL
38	2 PARÇA Duş Teknesi		150	2850				10.000.000 TL
23	2 PARÇA Eviye		285	2715				4.500.000 TL
6	2 PARÇA Hela Taşı		832	2168				2.300.000 TL
360	2 PARÇA Lavabo		660	2340				135.000.000 TL
3	2 PARÇA Pisuar ve Ara Bölme		433	2567				800.000 TL
75	2 PARÇA Rezervuar		1744	1256				22.000.000 TL
26	3 PARÇA Asma Bide		404	2596				13.000.000 TL

63	3 PARÇA Asma Klozet		532	2468			37.000.000 TL
18	3 PARÇA Eviye		461	2539			7.500.000 TL
4	3 PARÇA Monoblok Lavabo		730	2270			2.130.000 TL
3	3 PARÇA Takım BTW Klozet		959	2041			1.500.000 TL
21	3 PARÇA Tek BTW Klozet		566	2434			13.000.000 TL
15	3 PARÇA Yerden Bide		516	2484			7.000.000 TL
6	4 PARÇA Pisuar ve Ara Bölme		507	2493			3.145.000 TL
17	4 PARÇA Takım Klozet		1018	1982			12.000.000 TL
5	4 PARÇA Tek BTW Klozet		289	2711			3.000.000 TL
2	4 PARÇA Tek Klozet		595	2405			1.100.000 TL
2	5 PARÇA BTW Klozet		354	2646			1.500.000 TL
5	5 PARÇA Takım BTW Klozet		1317	1684			4.000.000 TL
1	5 PARÇA Tek BTW Klozet		240	2760			700.000 TL

7	5 PARÇA Tek Klozet		468	2532			6.000.000 TL
13	5 PARÇA Yerden Bide		765	2235			6.000.000 TL
3	7 PARÇA Ring Yapıştırma Asma Klozet		182	2818			4.000.000 TL
Reçine Kalıpları							
31	3 PARÇA Asma Klozet		5395	14605			3.040.000 TL
125	2 PARÇA Lavabo		4096	15904			7.750.000 TL
46	2 PARÇA Rezervuar		8513	11487			3.130.000 TL
49	2 PARÇA Duş teknesi		2551	17449			4.760.000 TL
16	2 PARÇA Ayak		8623	11377			965.000 TL
20	1 PARÇA Eviye		9764	10236			250.000 TL
12	3 PARÇA Eviye		5694	14306			1.090.000 TL
4	7 PARÇA Ring Yapıştırma Asma Klozet		11018	8982			750.000 TL
7	2 PARÇA Hela Taşı		7948	12052			390.000 TL

1	4 PARÇA Takım Klozet		11429	8571				80.000 TL
---	----------------------	--	-------	------	--	--	--	-----------

TOPLAM KAYITLI MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERİ (RAKAMLA)	348.190.000 TL
TOPLAM KAYITLI MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERİ (YAZIYLA)	ÜÇYÜZKIRKSEKİZMİLYONYÜZDOKSANBİNTL

Kapasite Raporu;

Ekli 01.03.2023 tarih 040 nolu Kapasite Raporuna göre yıllık kapasite 300.000 adet lavabo, 150.000 adet etajerli lavabo, 50.000 adet asma klozet, 150.000 adet ayaklı lavabo, 500.000 adet takım, 50.000 adet evye, 150.000 adet duş teknesi, 150.000 adet klozet rezervuarı, 87.000 adet diğer vitrifiye 250.000 adet aksesuar olarak belirtilmektedir.

Üretim prosesi; tesiste manuel, tam otomatik ve yarı otomatik bir sistemde operatörlerin kontrolünde ve bir kısmının da makine ekipman desteği ve personel yardımı ile işlemler gerçekleştirilmekte ve takip edilmektedir.

Hammadde kaynakları; yapılan görüşmede hammadde temininde önemli sorunlar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

İş gücü temin olanakları; değerlendirme konusu makine ve teçhizatın bulunduğu Çorum ilinde ve yakın çevresinde işgücü temini olanaklarında büyük sorunlar bulunmadığı öngörülmektedir.

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU								
ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 02.03.2025						
Rapor Tarihi : 01.03.2023 Rapor No : 040								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Firma Ünvanı : İSV. SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Ticari Sicil No : Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 4661679335 İşyeri SGK No : 225990101105701401901-91/900 MERSİS No : </td> <td style="width: 33%;"> Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 018121 Ticaret Sicil No : 16911 Faaliyet Kodu : 25.99.02 (NACE) </td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>			Firma Ünvanı : İSV. SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Ticari Sicil No : Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 4661679335 İşyeri SGK No : 225990101105701401901-91/900 MERSİS No :	Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 018121 Ticaret Sicil No : 16911 Faaliyet Kodu : 25.99.02 (NACE)				
Firma Ünvanı : İSV. SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Ticari Sicil No : Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 4661679335 İşyeri SGK No : 225990101105701401901-91/900 MERSİS No :	Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 018121 Ticaret Sicil No : 16911 Faaliyet Kodu : 25.99.02 (NACE)							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Üretim Yaptığı Yer : Adres : PINARÇAY OSB DİĞER ORGANİZE SANAYİ 6 CADDE NO:1-7/2 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu) : 364-2549206 e-posta : genel@isvsaniter.com </td> <td style="width: 33%;"> Faks : 364-2549209 Web : Bulunmamaktadır </td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>			Üretim Yaptığı Yer : Adres : PINARÇAY OSB DİĞER ORGANİZE SANAYİ 6 CADDE NO:1-7/2 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu) : 364-2549206 e-posta : genel@isvsaniter.com	Faks : 364-2549209 Web : Bulunmamaktadır				
Üretim Yaptığı Yer : Adres : PINARÇAY OSB DİĞER ORGANİZE SANAYİ 6 CADDE NO:1-7/2 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu) : 364-2549206 e-posta : genel@isvsaniter.com	Faks : 364-2549209 Web : Bulunmamaktadır							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Merkez : Adres : Büro Tel (Kodlu) : Faks : </td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>			Merkez : Adres : Büro Tel (Kodlu) : Faks :					
Merkez : Adres : Büro Tel (Kodlu) : Faks :								
Üretim Konuları : SERAMİK ÜRÜNLER								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Üretim Tesisinin Durumu</th> <th style="width: 33%;">Sermaye Kıymetleri Durumu (TL)</th> <th style="width: 33%;">Personel Durumu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Kirasi : Arazisi (m2) : 83.275 Toplam Kapalı Alan (m2) : 43.000 Bina İnşaat Tipleri : B,ARMİS </td> <td> Makine ve Teçhizat Değeri : Ticari Sermayesi : 50.000 </td> <td> Mühendis : 13 Teknisyen : 7 İşçi : 9 İdari Pers. : 10 Toplam : 282 </td> </tr> </tbody> </table>			Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetleri Durumu (TL)	Personel Durumu	Kirasi : Arazisi (m2) : 83.275 Toplam Kapalı Alan (m2) : 43.000 Bina İnşaat Tipleri : B,ARMİS	Makine ve Teçhizat Değeri : Ticari Sermayesi : 50.000	Mühendis : 13 Teknisyen : 7 İşçi : 9 İdari Pers. : 10 Toplam : 282
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetleri Durumu (TL)	Personel Durumu						
Kirasi : Arazisi (m2) : 83.275 Toplam Kapalı Alan (m2) : 43.000 Bina İnşaat Tipleri : B,ARMİS	Makine ve Teçhizat Değeri : Ticari Sermayesi : 50.000	Mühendis : 13 Teknisyen : 7 İşçi : 9 İdari Pers. : 10 Toplam : 282						
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 15.02.2023								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Yabancı Sermaye</th> <th style="width: 50%;">Gayri Maddi Hak</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Ölçü : Oran (%) </td> <td> Patent : Know How : Lisans : Diğer : </td> </tr> </tbody> </table>			Yabancı Sermaye	Gayri Maddi Hak	Ölçü : Oran (%)	Patent : Know How : Lisans : Diğer :		
Yabancı Sermaye	Gayri Maddi Hak							
Ölçü : Oran (%)	Patent : Know How : Lisans : Diğer :							
Sertifika : Yukarıda ilavene yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatın yerli üretilen ve kriterlere göre teknik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 01.03.2023 günü tasfiye edilmiştir.								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"> RAPOYU KİMLİK BÜLENT KIROĞLU Müdür </td> <td style="width: 33%;"> LEKSPER Ömer KÜŞ Malzeme Bilimi Yüksek Mühendisi </td> <td style="width: 33%;"> 2.EKSPER </td> </tr> </table>			RAPOYU KİMLİK BÜLENT KIROĞLU Müdür	LEKSPER Ömer KÜŞ Malzeme Bilimi Yüksek Mühendisi	2.EKSPER			
RAPOYU KİMLİK BÜLENT KIROĞLU Müdür	LEKSPER Ömer KÜŞ Malzeme Bilimi Yüksek Mühendisi	2.EKSPER						
 								

Üretim prosesi;

Tesiste üretim prosesi üretilen ürüne göre değişmekte olup operatörlerin kontrolünde işlemler gerçekleştirilmekte ve takip edilmektedir. Belirli/kesinleşmiş bir iş akış sıralaması bulunmamaktadır.

İstihdam Bilgileri ve tesiste bulunan personel sayısı:

Değerleme konusu makine ve teçhizatın bulunduğu Çorum ilinde ve yakın çevresinde işgücü temini olanaklarında büyük sorunlar bulunmadığı öngörülmektedir. Değerlemeye konu tesiste 222 personel istihdam edildiği şifahen öğrenilmiştir.

c) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

TARES Taşınır Rehin Sicili sisteminden müşteriden temin edilen Firma Vergi No: 4661679335 ile yapılan sorgulamada, değerlemeye konu makine ve ekipmanlara ait herhangi bir rehin kaydı olmadığı belirlenmiştir. Sorgu ekran görüntüsü aşağıdadır.



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

a) Girdi ve Varsayımlar

i. Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

- ✓ Bu raporda belirtilen bilgi ve görüşlerin geçerlilik tarihi değer tarihidir. **Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- ✓ Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların markası, modeli, imal yılı, kapasite-üretim özellikleri ve fiziki durumlarının tespitleri saha çalışmaları ile belirlenmiştir. Firmadan faturalar, ithal makineler için

gümrük giriş beyannamelerinin bir kısmı temin edilmiş, detaylı muhasebe belgeleri (sabit kıymet kayıtları, amortisman tabloları, detay mizan vb.) eksiksiz olarak temin edilmiş olup, konu tesis içerisinde bulunan ve fatura ve muhasebe kayıtları tespit edilebilenler ve eşleştirilebilenler değerlemede dikkate alınmıştır: Harici makine ve ekipmanlar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

- ✓ İncelenen belgeler, saha çalışmasında tespit edilen makine ve ekipmanlar ile karşılaştırılarak eşleştirilmiştir. Muhasebe kayıtlarında makine ve ekipmanların tam isimleri-modelleri gibi açık veriler bulunmayanlar için imal yılları gibi kıstaslar kullanılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışması TMS 16 kapsamında muhasebe tek düzen hesap planındaki 253 hesap başlıkları altında kayıtlı olan makineleri içermekte olup, kişisel mülkiyetin göstergesi olan muhasebe belgeleri incelenmesindeki tespitler aşağıdaki metot ile gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Söz konusu firmadan temin edilen muhasebe kayıtlarında Makine ve ekipmanlar 253 mizan kayıtlarında makine isimleri veya tesis isimleri şeklinde kaydedilmiş ve detay belirtilmemiştir. Makine ve ekipmanların her biri için eşleştirme yapılamamış, tesis olması sebebi ile 2.el devir ve yeni kayıtlara geçerken 253 başlığı altında satın alındığı ve kayda geçtiği bilgisi şifahen alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda muhasebe kayıtları-fatura-mahallinde yapılan incelemeler ile en az 2'sinin eşleştirilebilmesi durumunda kayıtlı kabul edilmiştir.
- ✓ Saha çalışmasında tesiste tespit edilmesine karşın, faturası olması ve sabit kıymet kayıtları ile eşleştirilemeyen (kayıdı bulunamayan) makineler değerlemeye alınmamıştır. Ancak tesisin bir bütün olması nedeni ile değere olumlu etkisi olup, değerde değişikliğe neden olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Aynı cins makineden birden çok olanlar için, kayıtlarda model/tip bilgisi varsa bu veriler esas alınmış bu tip tanımlayıcı veri yoksa imal yıllarına göre kayıtlar eşleştirilmeye çalışılmıştır. Söz konusu firmadan temin edilen muhasebe kayıtlarında Makine ve ekipmanlar 253 ve 256 mizan kayıtlarında makine isimleri veya tesis isimleri şeklinde kaydedilmiş ve detay belirtilmemiştir. Makine ve ekipmanların her biri için eşleştirme yapılamamış, tesis olması sebebi ile 2.el devir ve yeni kayıtlara geçerken 253 ve 256 başlığı altında satın alındığı ve kayda geçtiği bilgisi şifahen alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda muhasebe kayıtları-fatura-mahallinde yapılan incelemeler ile en az 2'sinin eşleştirilebilmesi durumunda kayıtlı kabul edilmiştir.
- ✓ Makine üzerinde etiket olmayan, sabit kıymet kayıtlarında makine tanımı haricinde özel bir bilgi bulunmayanlar, yıpranma oranlarına göre veyahut tesis içerisinde bulunan aynı marka model makinelerin yıpranma payları dikkate alınmıştır.
- ✓ Şirketin sabit kıymet muhasebe kayıtları incelediğinde; her bir makine veya makine grubu için ayrı bir sabit kıymet numarası tanımlanmıştır. Muhasebe kayıtları ile eşleştirilebilen makineler için bu sabit kıymet numarası/kodu değerlendirme tablosunda ilgili hücreye yazılmıştır.
 - Saha çalışmasında fabrikada tespit edilmesine karşın, sabit kıymet kayıtları ile eşleştirilemeyen (kayıdı bulunamayan) makineler değerlemeye alınmamıştır.

- Makinenin teknik tanımlaması ile muhasebe kaydında aynen adı geçenler doğrudan eşleştirilmiştir.
- Aynı cins makineden birden çok olanlar için, kayıtlarda model/tip bilgisi varsa bu veriler esas alınmış bu tip tanımlayıcı veri yoksa imal yıllarına göre kayıtlar eşleştirilmeye çalışılmıştır.
- Makine üzerinde etiket olmayan, sabit kıymet kayıtlarında makine tanımı haricinde özel bir bilgi bulunmayanlar, yıpranma oranlarına göre yaklaşık tahmin edilen imal yıllarına göre eşleştirilmiştir.
- Makinelerin üzerinde etiketi görülen/okunan veya etiketi bulunan ekipmanlar için marka, model, imal yılı, seri numarası, tip-kapasite gibi bilgileri belirtilmiş, etiketi olmayan ve/veya okunamayanlar için bu bölüm boş bırakılmış veya “-” ile işaretlenmiştir.
- Tesis içerisinde bulunan kalıpların mahallinde yerinde kullanıma uygun olduğu, farklı bir tesiste veya tezgâh-döküm makinesinde kullanılması durumunda kalıplarda değişiklik olabileceği ve maliyete eklenebileceği belirlenmiştir.
- Tesis içerisinde kullanılan kalıpların 2. El piyasasının kısıtlı olduğu ve 2. El kalıpların kalan kullanım ömrünün değeri belirlemede etkili olduğu bilgisi alınmıştır. Kalıp değer takdirinde kalan kullanım ömürleri esas alınmış ve yerinde kullanım değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Ancak, kalıplar firmaya ve projeye özel tasarlanması, kullanıma bağlı deformasyon olması sebebi ile istenilen toleransları kaybedeceği için tesis dışında 2.elde hurda değeri ifade edeceği kanaatine varılmıştır.
- Tesis içerisinde bulunan makine ve ekipmanlar birden fazla firma mülkiyetinde olup mahallinde birlikte çalışan akuple hat teşekkülüdür. Hat içerisinde herhangi bir makine veya ekipmanın çıkarılması tesisin bütünlüğünü bozacağından birlikte değerlendirilmiş ve 2 ayrı rapor olarak düzenlenmiştir.
- Yapılan araştırmalarda tesis içerisinde bulunan hat olarak çalışan makine ve ekipmanlar birlikte değerlendirilmiş ve tek kalem olarak değer takdir ve tahmin edilmiştir.
- Değerlemeye konu kalıplar için maliyet yöntemi, yıpranma oranı ve tesise özel kullanım değerleri bir arada değerlendirilmiş olup hacim, ağırlık, kullanılan malzeme, boyut vb kriterlere bağlı kalınarak değer takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu makine ve ekipmanların acil satışı veya tekil makineler olarak satış durumu söz konusu olabilir. Bu durumda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Bu tip makine ve ekipmanlar, diğer universal tekil makinelere göre, görece kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi ve daha önce belirlenmiş kapasitesi ve müşteri potansiyeli sebebiyle alıcısı az olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Belirtilen hususlar dikkate alındığında makinelerin tekil satışı durumunda raporda belirtilen değerlerden %65 oranında daha düşük olabileceği, tesisinde yerinde çalışır

acil satış durumunda ise de raporda belirtilen değerlerden %35 oranında daha düşük olabileceği öngörülmektedir.

- Konu tesiste bulunan makine ve ekipmanlara ait fatura ve muhasebe kayıtlarından temin edilebilenlerin doğruluğu firma sorumluluğunda olup değerlendirme uzmanı ve değerlendirme şirketinin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

ii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşullar

- ✓ Raporumuzda 31.01.2024 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin tespiti gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Raporda belirtilen içerik ve hesap edilen değer yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ✓ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi yapıldığı) varsayılmıştır.
- ✓ 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.
- ✓ Buradaki veriler cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir. Bu durumun takip edilmesi önem arz edebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- ✓ Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanlar, bulundukları yerde üretime devam eder durumda ve bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla üretimin ayrılmaz parçası kabulü ile değerlendirilmiştir.
- ✓ 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. Bakım kartları bulunmaması sebebiyle bu bakım periyotlarına ilişkin kontrol imkanı bulunamamıştır. Makineler bakımlı, çalışır durumda ve teknik herhangi bir sorunu bulunmadığı kabul edilmiştir.

- ✓ Bazı makine ve ekipmanların fiili olarak üzerinde etiket görülememiş olması sebebiyle imal tarihleri, seri numaraları ve makineyi tanımlayan bilgiler raporumuzda belirtilememiş, bu makinelerin fiziki görünüşlerine ve incelemelerimize istinaden yıpranma miktarı takdir edilmiştir.
- ✓ İşletmede yer alan makinelere ait yedek parçalar, küçük el aletleri, takımlar, kalıplar, kesici delici uçlar vb. teknik ekipmanlar raporumuzda değerlendirmeye alınmamıştır.
- ✓ Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda herhangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılması durumunda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- ✓ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların çalışmasına engel teşkil etmeyecek herhangi bir mekanik, elektrik-elektronik sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

iii. Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, rapor içerisinde atıfta bulunulan belgelerin çapraz kontrolleri gerçekleştirilmiş, Pazar araştırmaları kapsamında yapılan görüşmelerin kontrolü ise birden fazla kaynaktan yapılan sorgulamalarda desteklenmiştir.

iv. Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme raporu Türk Lirası (TL) cinsinden hazırlanmıştır.

v. Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

Değerleme çalışmasında nihai değer Türk Lirası cinsinden belirtilmiş olup yabancı para birimi/döviz cinsinden alınan/temin edilen makine ve ekipmanların TL cinsinden değeri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kuru esas alınarak belirlenmiştir.

31.01.2024 tarihli T.C.M.B. efektif döviz kurları; 1 USD: 30,6358 TL, 1 EUR: 32,9858 TL

vi. Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi

- Değerleme konusu tesiste bulunan makine ve ekipmanlardan teşvik mevzuatı kapsamında yatırım teşvik belgesi ile alınmadığı bilgisi alınmış olup yatırım teşvik belgesi tarafımıza iletilmemiş ve görülememiştir. Konu teşvik belgesinin geçerli olduğu ve yatırım tamamlama vizesi alınmadığı belirlenmiştir. İlgili firma muhasebe-mizan kayıtlarında 3 adet makinanın teşvik kapsamında alındığı belirlenmiştir.
- Değerlemeye konu tesiste 253 hesap kodu altında yer alan ithal, yabancı maddi duran varlıkların yatırım teşvik kapsamında olmadığı bilgisi alınmıştır. “Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun” diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışındadır.

vii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Gelir indirgeme yaklaşımı dalgalı döviz kuru değişikliğinin öngörülemez olması nedeni ile kullanılmamış ve faiz oranları, risk primi, karlılık vb. gibi verilere yer verilmemiştir. Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %20 esas alınmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla genel KDV oranı %20 dir.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların büyük bir kısmı ithalat yoluyla temin edilmektedir. İthalat yoluyla ve yabancı para birimi ile satın alınmış olan makine ve ekipmanlar için standart bir enflasyon veya istatistiki bir artış parametresi bulunmamaktadır. Ülkemizde de üretilen makine ve ekipmanlar için de benzer bir durum söz konusudur. Bazı makineler üretici fiyat endekslerine yakın oranlarda artış gösterirken bazı makine ve ekipmanların fiyatları bu oranın üzerinde bir oranda artış göstermektedir. Özellikle içinde bulunduğumuz pandemi süreci sonrası dünya ekonomisinde yaşanan enflasyon, nakliye ve montaj fiyatlarında görülen ani artışa ek olarak demir çelik fiyatlarındaki aşırı yükselme çelik ağırlıklı makine ekipman fiyatlarının da ortalamaların üzerinde artmasına neden olmuştur. Tüm bu veriler değerlemede irdelenmek suretiyle yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda güncel ikame maliyetlere ulaşılmıştır.

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler> menüsünden temin edilmiş veriler aşağıda yer almaktadır.

Fiyat Endeksi (Tüketici Fiyatları) (2003=100)

	TÜFE (Yıllık % Değişim)	TÜFE (Aylık % Değişim)
01-2024	64,86	6,70
12-2023	64,77	2,93
11-2023	61,98	3,28
10-2023	61,36	3,43
09-2023	61,53	4,75
08-2023	58,94	9,09
07-2023	47,83	9,49
06-2023	38,21	3,92
05-2023	39,59	0,04
04-2023	43,68	2,39
03-2023	50,51	2,29
02-2023	55,18	3,15
01-2023	57,68	6,65

Fiyat Endeksi (Üretici Fiyatları) (2003=100)

	Yıllık Değişim		Aylık Değişim	
	ÜFE	YI-ÜFE	ÜFE	YI-ÜFE
01-2024		44,20		4,14
12-2023		44,22		1,14
11-2023		42,25		2,81
10-2023		39,39		1,94
09-2023		47,44		3,40
08-2023		49,41		5,89
07-2023		44,50		8,23
06-2023		40,42		6,50
05-2023		40,76		0,65
04-2023		52,11		0,81
03-2023		62,45		0,44
02-2023		76,61		1,56
01-2023		86,46		4,15

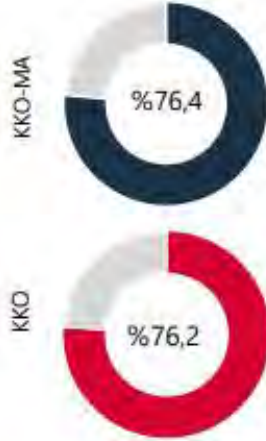
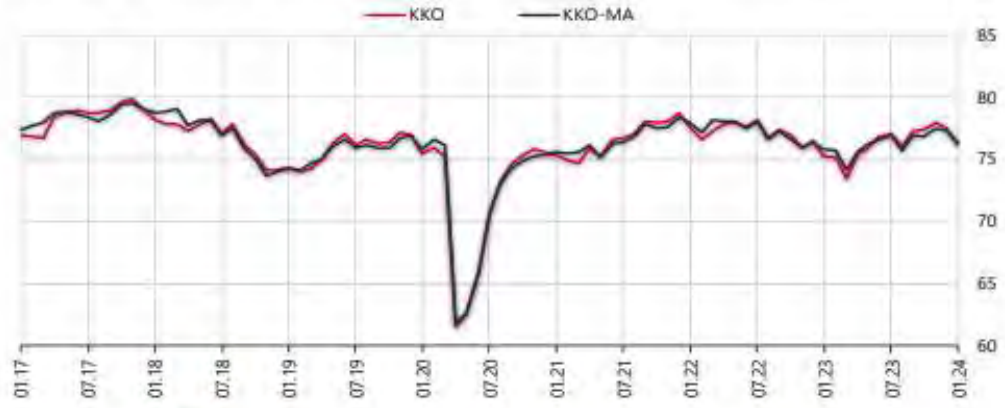
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

2024 yılı Ocak ayında, imalat sanayinde faaliyet gösteren **1740** iş yeri tarafından İktisadi Yönelim Anketi'ne verilen yanıtlar toplulaştırılarak değerlendirilmiştir.

İmalat sanayi genelinde mevsimsel etkilerden arındırılmış Kapasite Kullanım Oranı (KKO-MA), bir önceki aya göre **0,9** puan azalarak yüzde **76,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsel etkilerden arındırılmamış Kapasite Kullanım Oranı (KKO), bir önceki aya göre **1,3** puan azalarak yüzde **76,2** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 1: KKO ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO (%)



Grafik 2: Mal Grupları İtibarıyla KKO (%)



Tablo 1. KKO Toplu Sonuçlara İlişkin Gelişmeler (*)

(%)	KKO-MA	KKO	Tüketim Malları	Dayanıklı Tüketim Malları	Dayanaksız Tüketim Malları	Ara Mallar	Yatırım Malları
Ocak 2023	76,8	75,3	73,0	70,7	73,4	75,6	77,0
Aralık 2023	77,3	77,5	74,0	72,3	74,4	76,5	77,4
Ocak 2024	76,4	76,2	73,1	72,0	73,4	75,8	76,7
	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑	↓	↓↑	↓↓

(*) Kısa oklar bir önceki aya göre olan değişimleri (aylık), uzun oklar ise bir önceki yılın aynı ayına göre olan değişimleri (yıllık) göstermektedir. Mavi oklar artışa, kırmızı oklar ise azalışa işaret etmektedir.

KKO Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır.

viii.Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için aynı kapsamda daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemleri

Makine: Mülkiyet sahibinin 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. Tekil olarak iş yapabilenleri olduğu gibi, bir hat içerisinde üretime katılanları da olabilir.

Ekipman: Makinelerin normal çalışma koşullarında işleyişine yardımcı olması için kullanılan takım vb. varlıklardır.

Fabrika (tesis); Türk Dil Kurumu sözlüğünde “İşlenmemiş veya yarı işlenmiş maddelerin makine, araç vb. ile işlenerek tüketime hazır duruma getirildiği sanayi kuruluşu, üretim evi” olarak tanımlanmaktadır. Biraz daha açıklayıcı ve geniş anlamli olarak; binaları, tesisatları ve hat şeklinde diğerleriyle ayrılmaz bir biçimde bağlantılı olan, özel nitelikli makineleri ve ekipmanı da kapsayabilen varlıklardır.

Değer, esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Pazar; içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değer rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımında varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir. Amortisman, 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. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

-Değerlemede kullanılan yaklaşımlar

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını

gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı: Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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 takdirini 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 değer 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. UDS 60.1 maddesine göre; Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Bir diğer tanımıyla (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 amortisman (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortisman (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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. İkame maliyeti yönteminin temel adımları: (a) eşdeğer fayda sağlayan bir varlığı oluşturma veya elde etme arayışında olan normal bir katılımcı tarafından katlanılacak tüm maliyetlerin hesaplanması, (b) değerlendirme konusu varlığa ilişkin fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranmaya bağlı herhangi bir amortismanın söz konusu olup olmadığının tespit edilmesi, (c) değerlendirme konusu varlığın değerine ulaşılabilmesi amacıyla toplam maliyetlerden toplam amortismanın düşülmesi şeklindedir. 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.

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.

-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.

a. Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların bir kısmı açık pazarda gelişmiş bir kısmı ikinci el piyasasına sahip iken tesisin bir bütün olması nedeni ile genel olarak satılık sıfır veya 2. El tesis arzının kısıtlı olduğu gözlemlenmiştir.

b. Karşılaştırmalı analiz sonucunda, analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına ilişkin açıklama

Yukarıda ifade edildiği gibi yeterli sayıda karşılaştırılabilir tekil makina emsali bulunmakta ancak tesis olarak yeterli satılık arzının kısıtlı olduğu, döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeni ile gelir yaklaşımı nihai değer için kullanılmamış, Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı birlikte kullanılmış her iki değer de birbiri ile uyumlu olduğu belirlenmiş ve nihai olarak Pazar Yaklaşımı esas alınmıştır.

c. Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynaklarının referanslarına ilişkin açıklama

Raporda belirtilen durumlar dikkate alınarak teknolojik gerileme/demode olma, fiziki yıpranma, ekonomik koşullar dikkate alınarak, Maliyet Yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı kullanılarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

d. Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerlemede yeterli emsal olması, konu tesislerin bilinir ve tercih edilir olması, ekonomik koşullar ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar, tesisin amortismanı ve teknolojik geri verimliliği dikkate alınmış ve rapor hazırlanmıştır.

i. Gelir Yaklaşımı

Konu tesisin değerlemesinde “Gelir Yöntemi” kullanılmamıştır.

ii. Maliyet Yaklaşımı

a. Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi

Değerleme konusu tesis için yapılan araştırmalarda mevcut satılık benzer tesis fiyatları, yatırımcı talebi, danışmanlık firmaları, tekil makine satıcıları vb. ile görüşülmüş, yıpranma ve ekipmanların üretim yılları da dikkate alınmıştır.

b. Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsamı ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması

Yeni fiyatlarının araştırmasında arsa değeri, kiracı olması durumunda yapının eklentisi olan makine ve ekipmanlar dikkate alınmamış parsellerde bulunan ortak ekipmanlar ve gayrimenkul malikine ait olduğu belirlenen makine ve ekipmanlar raporda kapsam dışı tutulmuştur.

c. Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların her biri birbirinin tamamlayıcısı olarak kurulmuş Panel Üretim tesisi içerisinde olup, aynı yıpranma oranlarına sahiptir. Aynı yıl imal edilmiş makineler açısından bakıldığında bu oranlar arasında büyük-majör farklar olmadığını öngörülmektedir.

d. Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerleme çalışmasında piyasada yeni ikame değerine ulaşılması için Maliyet Yaklaşımı da göz önüne alınmış ancak nihai değer tahmininde Pazar yaklaşımı ile birlikte kullanılmış Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

iii. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler

Değerlemede Maliyet Yaklaşımları uygulanmıştır.

iv. Uygulanan değerleme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama.

Yukarıda ilgili maddelerde belirtildiği gibi değerlemede Maliyet Yaklaşımı (Yeniden İkame) ve Pazar Yaklaşımı birlikte değerlendirilmiş ancak Pazar Yaklaşımı esas alınmıştır.

5. SONUÇ

a) Kullanılan değer esasına göre değer

Sıra	Tesis/Makine	Rayiç Değer/Pazar Değeri	Acil Satış Değeri
1	Kayıtlı Makine Tesis Değeri	348.190.000 TL	226.000.000 TL
TOPLAM TESİS DEĞERİ		348.190.000 TL	226.000.000 TL

31.01.2023 tarihi itibari ile; Muhasebe 253 ve 256 hesap kodunda kayıtlı olan, tespit edilebilen ve bu raporun konusunu oluşturan makine ve ekipmanların Nihai Değer (KDV Hariç): **348.190.000 TL Yazıyla (ÜçYüzKırkSekizMilyonYüzDoksanBinTürkLirası)**

SONUÇ: Rapora konu makine tesis değeri 348.190.000 TL Yazıyla (ÜçYüzKırkSekizMilyonYüzDoksanBinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

b) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan

Değerlemede kullanılmış olan bütün verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Hazırlayanlar

Ercan GÜLEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405762

Barış UYGUR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402645

Arda TANILKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403001

6. EKLER



















 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU 		
ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI		
Geçerlilik Süresi Sonu 02.03.2025		
Rapor Tarihi : 01.03.2023 Rapor No : 040		
Firma Ünvanı : İSV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 4661679335 İşyeri SGK No : 225990101105701401901-91/000 MERSİS No :	Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 018121 Ticaret Sicil No : 16911 Faaliyet Kodu : 25.99.02 (NACE)	
Üretim Yapıldığı Yer : Adres : PINARÇAY OSB DİĞER ORGANİZE SANAYİ 6. CADDE NO:1-7/2 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu): 364-2549206 Faks : 364-2549209 e-posta : genel@isvsaniter.com Web : Bulunmamaktadır		
Merkez Adres : Büro Tel (Kodlu): Faks :		
Üretim Konuları : SIHHİ SERAMİK ÜRÜNLER		
Üretim Tesisinin Durumu Kineti : Alanı (m2) : 83.275 Toplam Kapalı Alan (m2) : 43.000 Bina İnşaat Tipi : B.A.R.M.E	Sermaye Kıymetleri Durumu (TL) Makine ve Teçhizat Değeri : Tescilli Sermayesi : 50.000	Personel Durumu Mühendis : 13 Teknisyen : 7 Usta : 9 İşçi : 243 İdari Pers. : 10 Toplam : 282
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 15.02.2023		
Yabancı Sermaye		
Ülkesi : Oranı (%) :	Gayri Maddi Hak Patent Know How Lisans Ülkesi :	
Sertifikalar :		
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 01.03.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR BÜLENT KIROĞLU Meniur	1.EKSPER Ümit KUŞ Malzeme Bilimi Yüksek Mühendisi	2.EKSPER




ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 16911 / Vergi No: 4661679335
 İSY SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

(KİRALIK)

ADRES : PINARÇAY OSB DİĞER ORGANİZE SANAYİ 6. CADDE NO:1-7/2 MERKEZ / ÇORUM

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.21.12	1	Tünel Fırın	0 I		160.0
28.21.12	3	Roller Fırın	0 I		360.0
28.21.12	4	Kamara Fırın	0 Y		148.0
	11	Kompresör	0 Y		980.0
	1	Güç Trafosu 2000 Kw	0 Y		0.0
	3	Güç Trafosu 1000 Kw	0 Y		0.0
	3	Güç Trafosu 400 Kw	0 Y		0.0
28.21.12	6	Yarı Mamul Kurutma Fırını	0 Y		210.0
	10	Rötuşlama Kabini	0 Y		40.0
	7	Sırlama Kabini	0 Y		17.5
	15	Sırlama Robot Sistemi ve Karosel	0 I		150.0
	10	Dip Silme Makinesi	0 Y		3.7
	6	Yarımamul Taşınma Band Sistemi	0 Y		12.0
	1	Teleferik Ssitemi	0 Y		4.0
	3	CSA Döküm Tezgahları	0 I		10.0
	24	Beam Döküm Tezgahları	0 I		24.0
	14	Yüksek Basıncılı Döküm Tezgahı	0 Y		280.0
	4	Yük Asansörü	0 Y		34.0
	750	Yarı Mamul Kurutma Fanları	0 Y		300.0
	1	Termoblok Isıtma Fanı	0 Y		95.0

Toplam : 0 2828.2 =
3789.788 BG

Açıklama : Fırmanın kiralık olan makine ve teçhizatı ORGANİZE ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ'nden Vergi No: 6450662781 15/01/2023 başlangıç ve 15/01/2033 bitiş tarihli kira sözleşmesi ile 10 yılına kiralanmıştır.



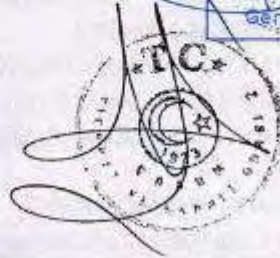
TOBB tarafından 02.03.2023 tarih ve 9337 no ile onaylanmıştır. En son 02.03.2025 tarihine kadar geçerlidir.
 Sayfa 2/7

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 16911 / Vergi No: 4661679335
 İSV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
23.42.10.50.00	Lavabolar (Muhtelif Ebatlarda, Tek Lav. Tezgah altı ve Üstü dahil)	300.000	adet
23.42.10.50.00	Etaierli Lavabolar (Muhtelif Ebatlarda)	150.000	adet
23.42.10.50.00	Asma Klozetler (Muhtelif Ebatlarda, Tek Klozet Dahil)	50.000	adet
23.42.10.50.00	Ayaklı Lavabolar (2 Parça Set)	150.000	adet
23.42.10.50.00	Takımlar (4 Parça)	500.000	adet
23.42.10.50.00	Evye	50.000	adet
23.42.10.50.00	Duş Teknesi	150.000	adet
23.42.10.50.00	Klozet Rezervuar (2 parça Set)	150.000	adet
23.42.10.50.00	Diğer Vitrifiye Ürünler (Pisuar, Ara bölme,Bide,Helataş,Tabla vs.)	87.000	adet
23.42.10.50.00	Aksesuarlar	250.000	adet

DOSYASINDAKİ
 ASL NİHAİDİR
 2023-09-03
 Murat ZEYBEE
 Genel Sekreter



TOBB tarafından 02.03.2023 tarih ve 9337 no ile onaylanmıştır. En son 02.03.2025 tarihine kadar geçerlidir.
 Sayfa 3/7

ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 16911 / Vergi No: 4661679335
İSV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firma mahallinde yapılan incelemelerde : tesisin vitrifiye seramik ürünleri üretimi yapmak üzere kurulu bulunduğu tespit edilmiş olup, yıllık üretim kapasitesi hesabı firmaların ölçülerine ve yıllık üretim planlarını dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Fırımların ölçüleri :EnBoyYükseklik

1 AdetTünel Fırın2,950x120,00x0,85=300,90x1=300,90m³

3AdetRoller Fırın0,980x74,00x0,84=60,92x3=182,75m³

1AdetKamara Fırın1,600x2,5x1,5=6,00x1=6,00m³

1AdetKamara Fırın3,600x7,5x1,59=42,93x1=42,93m³

1AdetKamara Fırın3,200x10,5x1,9=63,84x1=63,84m³

1AdetKamara Fırın4,000x13,5x1,2=64,80x1=64,80m³

Toplam fırın hacmi =661,22m³

Yıllık Mamül hacmi :

Mevcut ürün cinslerine göre, 1 metreküp fırın için ortalama bir günde 7-9 adet mamül fırınlanır,

661,22x8 ad =5.290Adet/gün

5.290x300 =1.587.000Adet/yıl mamül

Seramik Üretimi ve Sarfiyatları:

Lavabolar (Muhtelif Ebatlarda, Tek Lav.Tezgah altı ve Üstü dahil) :300.000 adx16,00 kg =4.800.000,00 Kg/Yıl

Etajerli Lavabolar (Muhtelif Ebatlarda):150.000 adx27,00 kg=4.050.000,00Kg/Yıl

Asma Klozetler (Muhtelif Ebatlarda, Tek Klozet Dahil) :50.000 adx25,00 kg =1.250.000,00Kg/Yıl

Ayaklı Lavabolar (2 Parça Set) :150.000 adx16,00 kg =2.400.000,00Kg/Yıl

Takımlar (4 Parça):500.000 adx19,00 kg =9.500.000,00Kg/Yıl

Evye :50.000 adx40,00 kg =2.000.000,00Kg/Yıl

Duş Teknesi :150.000 adx40,00 kg =6.000.000,00Kg/Yıl

Klozet Rezervuar (2 parça Set) :150.000 adx35,00 kg =5.250.000,00Kg/Yıl

Diğer Vitrifiye Ürünler (Pisuar, Ara bölme,Bide,Helataşı,Tabla vs.) :379.000 adx17,00 kg =6.443.000Kg/Yıl

Aksesuarlar :250.000 adx3,00 kg =750.000,00Kg/Yıl

Toplam:36.729.000 Kg/Yıl + 750.000 = 37.479.000 kg/yıl

TOBB tarafından 02.03.2023 tarih ve 9337 no ile onaylanmıştır. En son 02.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/7

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 16911 / Vergi No: 4661679335
İSV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

(Aksesuarlar büyük parçaların arasında fırınlandığı için yer kaplamamaktadır.)

Seramik Çamuru(Kg)37.479.000Kg İçin41.225.572Kg
Ambalaj bantı(metre)37.479.000Kg İçin4.760.787metre
Ahşap Palet(adet)37.479.000Kg İçin79.346Adet
Naylon(Kg)37.479.000Kg İçin238.039Kg
Mukavva Kutu(adet)37.479.000Kg İçin793.465Adet
Sır(ton)37.479.000 Kg İçin5.622Ton

1 mamül için ortalama 3 metre ambalaj bantı ihtiyacı vardır.
Ambalaj Bantı(metre)1.587.000x3,00=4.761.000Metre/yıl

Ortalama her 20 mamül için ortalama 1 adet ahşap palet ve 3 kg naylon ihtiyacı vardır
Ahşap Palet(adet)1.587.000/20x1,00=79.350Adet/yıl
Naylon(Kg)1.587.000/20x3,00=238.050Kg/yıl

Ortalama Her 2 mamül ürün 1 adet oluklu mukavva kutu ihtiyacı vardır
Mukavva Kutu(adet)1.587.000/2x1,00 =793.500Adet/yıl

Yıllık doğalgaz ihtiyacı

1 kg mamül için 0,34 m3 doğalgaz ihtiyacı vardır (kurutma-Pişirme)

1 Adet mamül ortalaması 23 kg dir.

1 Adet Aksesuar ortalaması 3 kg dir.

Doğalgaz(Metreküp) : 1.587.000x23,1x0,34 =12.464.298 Metreküp/Yıl

Doğalgaz(Metreküp) :250.000x3x0,34=255.000 Metreküp/Yıl

Toplam :12.719.298 Metreküp/Yıl

fırma üretim aşamasında malzemelerde oluşabilecek çatlakların kontrolünü gazyağı kullanarak tespit ettiği için bu aşamada gaz yağı ihtiyacı oluşmaktadır. İhtiyaç hesabında Grup 3610 Seramik ve Yer Karosu ve Duvar karosu kapasite kriterindeki değerler kullanılmıştır.

Gazyağı İhtiyacı : 600.000 m2 x 0,005 lt = 3.000 lt/yıl



TOBB tarafından 02.03.2023 tarih ve 9342 no ile onaylanmıştır. En son 02.03.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/7

ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.TİC.A.Ş. 25-26 NOLU MİZAN LİSTESİ						
(Tam) Hesap	Hesap Adı	Toplam Borç	Toplam Alac.	Bakiye Borç	Bakiye Alac.	F.PBr.
	TOPLAM	41.303.957,77	252.930,52	41.051.027,25	0,00	TL
2	DURAN VARLIKLAR	41.303.957,77	252.930,52	41.051.027,25	0,00	TL
26	MADDİ DURAN VARLIKLAR	41.303.957,77	252.930,52	41.051.027,25	0,00	TL
263	TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR	438.403,48	0,00	438.403,48	0,00	TL
263.01	Tesis Makine ve Cihazlar	438.403,48	0,00	438.403,48	0,00	TL
263.01.001	Tesis Makine ve Cihazlar (Teşvik Belgesiz)	395.928,15	0,00	395.928,15	0,00	TL
263.01.099	Enflasyon Düzeltme Farkı	42.475,33	0,00	42.475,33	0,00	TL
266	DEMİRBAŞLAR	672.165,57	4.999,17	667.166,40	0,00	TL
266.01	Demirbaşlar ve Diğer Maddi Duran Varlıklar	672.165,57	4.999,17	667.166,40	0,00	TL
266.01.001	Demirbaşlar	465.112,32	4.999,17	460.113,15	0,00	TL
266.01.099	Enflasyon Düzeltme Farkı	207.053,25	0,00	207.053,25	0,00	TL
266	DiĞER MADDİ DURAN VARLIKLAR	15.100.253,27	0,00	15.100.253,27	0,00	TL
266.01	Diğer Maddi Duran Varlıklar	15.100.253,27	0,00	15.100.253,27	0,00	TL
266.01.001	Reçine Ve Taksir Kalıplar	15.100.253,27	0,00	15.100.253,27	0,00	TL
267	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	33.310,45	247.931,35	0,00	214.620,90	TL
267.01	Birikmiş Amortismanlar	33.310,45	247.931,35	0,00	214.620,90	TL
267.01.099	Enflasyon Düzeltme Farkı	0,00	73.307,17	0,00	73.307,17	TL
267.01.253	Tesis Makine ve Cihazlar Birikmiş Amortismanlar	0,00	31.969,75	0,00	31.969,75	TL
267.01.255	Demirbaşlar Birikmiş Amortismanlar	33.310,45	142.554,42	0,00	109.343,97	TL
268	YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	25.059.825,00	0,00	25.059.825,00	0,00	TL
268.01	Yapılmakta Olan Yatırımlar	25.059.825,00	0,00	25.059.825,00	0,00	TL
268.01.001	Teşvik Belgesiz Yatırımlar	25.059.825,00	0,00	25.059.825,00	0,00	TL

ISV SANİTER SERAMİK SAN. A.Ş.
Pınarçay OSB Diğer Ürün ve Satışları
M.Cad. No: 1 ZİNCİRLİ YOLU 0114 502 39 39
Mersis: 046107033310000111 Sic. No: 140411
Cemal YILMAZ 4461679135



**T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ DEKANLIĞI**

Diploma No : 6923

Tarih : 17.07.2009

GEÇİCİ MEZUNİYET BELGESİ

Adı Soyadı : ERCAN GÜLEN
Baba Adı : ABUZER
Doğum Yeri : ADIYAMAN
Doğum Tarihi : 03.05.1981
T.C. Kimlik No : 12023441188
Öğrenci No : 1030125257
Bölüm : Makine Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi : 17.07.2009
Mezuniyet Notu : 2,68

Yukarıda açık kimliği yazılı olan

ERCAN GÜLEN

Fakültemizden diploma almaya hak kazanmıştır. Diploması henüz düzenlenmemiş olduğundan kendisine bu "Geçici Mezuniyet Belgesi" verilmiştir.



Prof.Dr.Kerim GÜNEY

Dekan

NOT:

1. Öğrenci, fakültenin bu belgeyi gördükten sonra,
2. Fakülte ile ilgili diğer işlemleri yerine getirmiş olmalıdır.



Tarih : 28.07.2016

No : 405762

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ercan GÜLEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.02.2022

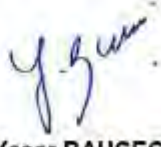
Belge No: 2022-01.1445

Sayın Ercan GÜLEN

(T.C. Kimlik No: 12022441488 - Lisans No: 405762)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 17.04.2014

No : 402645

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri-VIII/ No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca.

Barış UYGUR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.01.2020

Belge No: 2019-01.2858

Sayın Barış UYGUR

(T.C. Kimlik No: 72733084688 - Lisans No: 402645)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 27.08.2014

No : 403001

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 Tebliği" uyarınca

Arda TANILKAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1138

Sayın Arda TANILKAN

(T.C. Kimlik No: 10645096078- Lisans No: 403001)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415,01-E,1710
Konu : Listeye Alınma Başvurusu hk.

13.02.2018

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Zafer Mah. Doğan Araslı Blv. No:97-99
N Cadde Business Kat:5 Ofis No:35
Esenyurt / İSTANBUL

İlgi : 02.10.2017 tarihli ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi’de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı’nın 08.02.2018 tarih ve 6/197 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 103’üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan “Elektronik Tebligat Yönetmeliği” nin “Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma” başlıklı 7’nci maddesine uygun olarak, Şirketinizin kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

e) Kurulumuzun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil Tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz tarafından lisansa tabi gayrimenkul değerleme uzmanı ve yardımcıları ile konut değerleme uzmanı ve yardımcılarının işe giriş tarihinden ve bu kişilerin işten ayrılmalan halinde, ayrılışı tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu (SPL)'na Şirketiniz tarafından bildirinde bulunulması ve bu itibarla, söz konusu sicil bildirimlerinin Şirketiniz tarafından yapılabilmesini teminen SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketiniz yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve II-14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin Kurulumuz "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sisteminde işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.11101
Konu : Yetkilendirme

04/09/2018

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 31.08.2018 tarih ve 7939 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A21K-00MV-SRUZ kodu ile yapılabilir.



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415.01-37139
Konu : Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili
Kuruluşlar Listesine Alınma Talebi Hk

10.05.2023

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ
Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. Pehlivan İş Merkezi. No: 59/5
Kadıköy / İSTANBUL

İlgili : 17.04.2023 tarihli ve 9 sayılı yazınız.

İlgili'de kayıtlı başvurunuz ile Şirketinizin Kurulumuzun "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınması talep edilmiştir.

Söz konusu başvurunuzun incelenmesi sonucunda, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, listeye alınma başvurunuzdaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi vermeniz ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanmanız, ancak her halükarda değerlendirme raporunun imzalanma aşamasında gerekli koşulları sağladığınızı tevsikinden sorumlu olduğunuz ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanı vermeniz gerektiği hususlarından bilgi edinilmesini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Kurul Başkan Yardımcısı

Ek: Beyan Yazısı Örneği

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2EC82A3E-A6B1-44EE-B982-89ABF2E56155

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/apk-cbys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 156-06530 Çankaya/ANKARA.
Tel: (312) 2928000, Faks: (312) 2920000
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No: 6 Süzer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
e-posta: iletisim@pl-arv.tr, İnternet Adresi: <http://www.pl-arv.tr>
Kep Adresi: spk@tutku.kep.tr

Belgi için: Sevinç AKBULAK
Başuzman
Telefon No: (212) 334 5677





LODOS
Gayrimenkul Değerleme

**LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**MAKİNE VE EKİPMAN
DEĞERLEME RAPORU**

**İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN.
A.Ş.**

Rapor No : LGD-013

Rapor Tarihi : 31.01.2024



BANYO MOBİLYALARI ÜRETİM TESİSİ

Sunulan:

Firma Adı : İSVEA MOBİLYA BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.

Firma Adresi : Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad.No.10 Merkez/ÇORUM

Hazırlayan:

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. No:59 Pehlivan İş Merkezi Kat:1 Ofis No:5

Kadıköy / İstanbul

Tel: +90216 999 46 85 Faks: +90216 999 45 34

info@lodos.gd – info@lgd.com.tr

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- 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 herhangi 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, değerlendirme uzmanlığı etik kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	: İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.
Talep Tarihi	: 25.01.2024
Değerleme Rapor Tarihi	: 31.01.2024
Rapor Numarası	: LGD-013
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Banyo Mobilyaları Üretim Tesisi Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 29.01.2024
Değerlemenin Yapıldığı Adres	: Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad.No.10 Merkez/ÇORUM
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Pazar Yaklaşımı / Maliyet Yaklaşımı
Takdir Edilen Pazar Değeri (31.01.2024 tarihi itibarıyla KDV Hariç)	: 8.095.000 TL

UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer (Pazar Değeri)

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

Hazırlayanlar

Ercan GÜLEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405762

Barış UYGUR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402645

Arda TANILKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403001

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
a) Rapor Tarihi ve Numarası	5
b) Raporun Türünün Tanımlanması / SPK Mevzuatına Uygunluğu	5
c) Değerleme Şirketi Bilgileri	5
d) Raporu Hazırlayanlar	6
e) Müşteri Bilgileri ve Adresi	6
f) Değerleme konusu makine ve ekipmanların Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
g) Değerleme Tarihi	6
h) Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
2. RAPOR ÖZETİ.....	6
a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı	6
b) Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
c) Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında.....	7
e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme	7
f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan .7	
g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo Veya Açıklama	8
h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan.....	9
3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER.....	9
a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler	9
b) Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;	12
c) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	20
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR.....	20
a) Girdi ve Varsayımlar.....	20
b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemleri.....	29
5. SONUÇ.....	35
a) Kullanılan değer esasına göre değer.....	35
b) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan	35
6. EKLER.....	36

1. RAPOR BİLGİLERİ

a) Rapor Tarihi ve Numarası

İş bu rapor 29.01.2024 tarihinde mahallinde yapılan inceleme sonrası, Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından **31.01.2024 tarihli değeri** esas alınarak 31.01.2024 tarihinde LGD-013 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

b) Raporun Türünün Tanımlanması / SPK Mevzuatına Uygunluğu

Bu değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin Birinci Bölüm, Madde 1.2.’ de belirtilen Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” tanımlamasına uygun olarak firma bünyesinde yer alan varlıkların Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 29.12.2023 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Bu rapor İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.’nin Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad. No: 10 adresinde yer alan Mobilya Üretim tesisi içerisinde bulunan makine ve ekipmanların 31.01.2024 tarihinde Türk Lirası (TL) cinsinden değer tespiti.

c) Değerleme Şirketi Bilgileri

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 28.02.2017 tarihinde Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. No:59, Kat1, D:5 merkez adresinde kurulmuştur. Kuruluşun ardından şirket 08.02.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış, 31.08.2018 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 7939 sayılı kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

d) Raporu Hazırlayanlar

DEĞERLEME UZMANLARI			
Adı - Soyadı	Unvanı	Lisans Belgesi Tarihi ve Numarası	İş Tecrübesi
Ercan GÜLEN	Değerleme Uzmanı	28.07.2016 / 405762	6 Yıl
BARIŞ UYĞUR	Değerleme Uzmanı	17.04.2014 / 402645	14 Yıl
Arda TANILKAN	Sorumlu Değerleme Uzmanı	27.08.2014 / 403001	13 Yıl

e) Müşteri Bilgileri ve Adresi

Bu rapor Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cad. No: 10 Merkez / Çorum adresinde banyo mobilyaları üretimi konusunda faaliyet gösteren İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.'nin talebine istinaden hazırlanmıştır. Ticaret Sicil No:10058, Faaliyet Kodu:31.09.04

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

Söz konusu tesis için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

g) Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimiz 25.01.2024 tarihinde ilgili firma tarafından ekspertiz talebi onaylanmış, 29.01.2024 tarihinde mahallinde eksperiz çalışması yapılarak, rapor 31.01.2024 tarihli değeri esas alınarak 31.01.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

h) Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme çalışması/raporu şirketimiz ve İSVEA Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. grup şirketi olan İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş. arasında 22.01.2024 Tarih ve 01 numaralı sözleşmeye istinaden ve sözleşme koşulları esas alınarak hazırlanmıştır.

2. RAPOR ÖZETİ

a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı

Dayanak, taraflar ve sözleşme bilgileri: Bu değerlendirme çalışması ve raporu İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş. ile Lodos Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.01.2024 Tarih ve 01 sayılı imzalanan sözleşmeye istinaden Şirketimiz tarafından 31.01.2024 tarihli değeri esas alınarak LGD-013 rapor numarası ile İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş. talebi ile düzenlenmiştir.

Değerleme çalışmasının amacı: Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cadde No:10 adresinde tesis içerisinde yer alan makine-ekipmanların 31.01.2024 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.

b) Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen tesis içerisinde bulunan makine ve ekipman listesi değerlendirme kapsamına alınmıştır. Değerleme çalışması esnasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma getirilmemiştir.

c) Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin Birinci Bölüm, Madde 1.2.’ de belirtilen Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” tanımlamasına uygun olarak firma bünyesinde yer alan varlıkların Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 29.12.2023 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında

Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı onayı olmadan bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme

Değerleme çalışmasında Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile de görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler mobilya imalat sektöründe danışmanlık yapan, proje hazırlayan veya makine ve ekipman satışı, üretimi yapan firmalardır. Görüşülen üçüncü kişilerden alınan bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile değerlendirme yapılmıştır. Herhangi bir üçüncü kişi tarafından sağlanan ve yayınlanan bilgilerin, içeriklerin, görsel ve işitsel imgelerin doğruluğu ve hukuka uygunluğunun taahhüdü bütünüyle bu eylemleri gerçekleştirdiği varsayımı kabul edilmiştir.

f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

Değer tespitinde, 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 uygun bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara ilişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo Veya Açıklama

Bu raporda değerlemesi yapılan üretim tesisinde yer alan makine ve ekipmanlarının niteliği, kullanım amaçları gibi faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar” ve “Maliyet” yaklaşımları birlikte dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu makine ve ekipmanların değerlemesi için “Gelir Yaklaşımı” niteliğe uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.
- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri ve bir anlaşma çerçevesinde belirli bir tarihte el değiştime tutarıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını 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. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti

olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Nihai olarak;

Konu banyo mobilyaları üretim tesisi değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” ve “ Maliyet Yaklaşımı” birlikte kullanılmış ancak “Pazar Yaklaşımı” esas alınarak değer tahmini ve takdiri yapılmıştır.

h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan

Değerleme çalışmasında Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler değerlemeye konu makine ve ekipmanları konusunda sektöre hakim ve üretici firmaların yetkili kişileridir. Yapılan görüşmeler ve Pazar araştırmasındaki sorgulamalar neticesinde temin edilen bilgilerin güvenilir ve herhangi bir kısıtlama, baskı altında olmadığı kabul edilmiş olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Faaliyet konusu; 29.01.2024 günü yukarıda yazılı adreste kurulu bulunan tesislerde İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş. unvanı ile banyo mobilyaları üretimi konusunda faaliyet göstermekte olan firmaya Makine Mühendisi ve Değerleme Uzmanı Ercan GÜLEN (SPK Lisans No:405762) tarafından gidilmiş, yetkililer ile görüşülerek ekspertiz çalışması yapılmıştır.

Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi Bölgesi 4. Cadde No:10 adresinde faaliyet gösteren tesisin konumu aşağıda yer almaktadır.

Konum, Ulaşım ve Çevre Yapılaşması; Değerlemeye konu makinelerin yer aldığı taşınmaz Çorum İli, Merkez İlçesi, Pınarçay Organize Sanayi bölgesinde yer almaktadır.

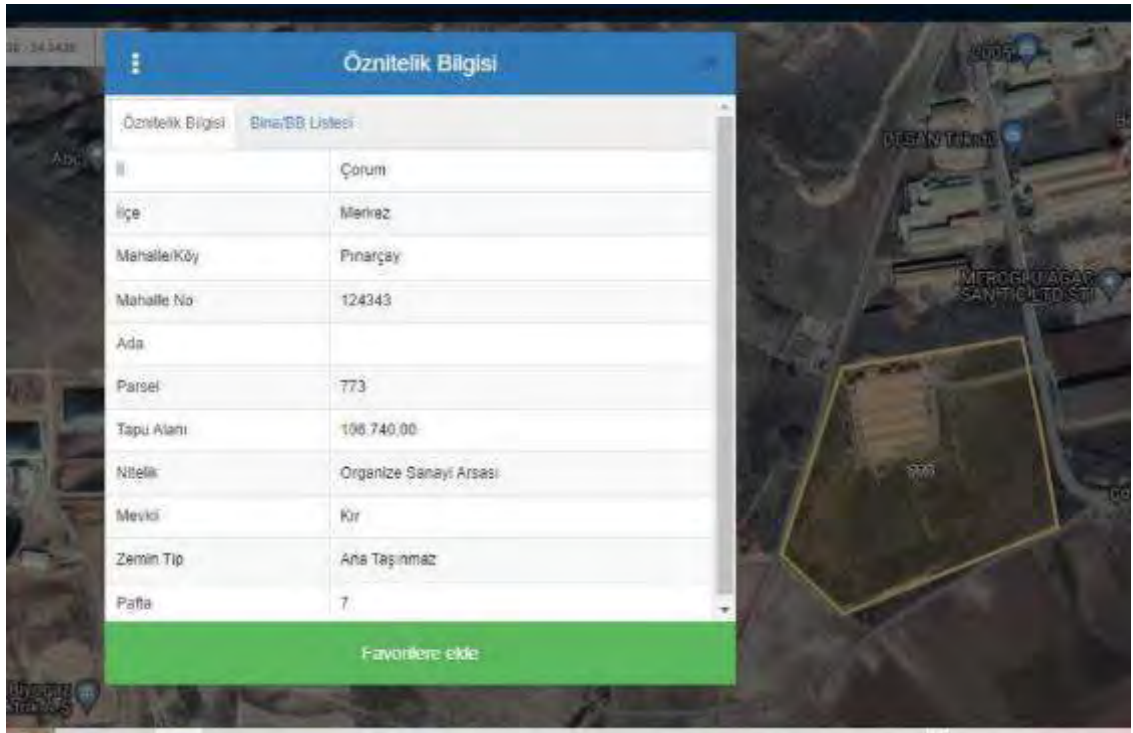


Enlem (X): 40.4746840, Boylam (Y): 34.8436119

Tesise ait hava fotoğrafı

Değerlemeye konu olan makine ve ekipmanların içinde bulunduğu taşınmazlara ait tapu bilgileri.

İLİ	ÇORUM
İLÇESİ	MERKEZ
MAHALLE / KÖY	PINARÇAY
PAFTA	7
ADA	0
PARSEL	773
TAPU ALANI	106.740,00 m ²
MEVKİİ	KIR
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ORGANİZE SANAYİ ARSASI
MALİK ve HİSSE	- - -



CBS Ekran Görüntüleri

b) Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;

Değerlemeye enerji üretim tesisinde yer alan makine ve ekipmanlara ait bilgiler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde izah edilmiştir

Tesis Makine Ekipman Listesi

AD.	MAKİNE CİNSİ / AÇIKLAMA	MARKA	TİP	KAPASİTE / ÖZELLİK	İMAL YILI	SERİ NUMARASI	DEMİRBAŞ MUHASEBE KODU / FATURA TARİH/NO	PİYASA RAYİÇ DEĞERİ (TL)
TESİS MAKİNA VE EKİPMANLAR								
1	Ebatlama Makinası	SCM	SEZ.MON.S	4.9 X 5.4 Ebatlama	2005	AE/1028415	253-01-0115	1.200.000 TL
1 SET	Kenar Bantlama Makinası	NANXING	NB8PCH6-PC		2021	41270356	253.01.1001	1.300.000 TL
	Taşıma Bandı			0.8 X 6.8 mt			253.01.1002	
	Hidrolik Taşıma Sistemi	VİTAP		2 X 0.8 mt			253-01-0115	
1	Yatar Daire Testere (Açılı ve Düz Kesme)	MIZRAK		2.2 mt X 2 mt		-	253-01-0141	30.000 TL
1 SET	Kenar Bantlama Makinası	HOMAG	OPTIMAT KL 78/A20/S2		2000	0-200-22-3208	253.01.0168	1.000.000 TL
	Bant				2000		253.01.0168	
	Konveyör			0.8 x 4.5 mt	2000		253.01.0168	

	Kanveyör			0.8 x 4.6 mt	2000		253.01.0168	
	Konveyör			0.8 x 2.5 mt	2000		253.01.0168	
1	CNC Delik Delme Tezgahı	SCM GROUP	TECH Z1		2011	AA1/016498	253.01.0160	700.000 TL
1 SET	Kenar Bantlama Makinası	HOMAG	KL 78/A20/S2		1998	0-200-50-0408	253.01.0163	950.000 TL
	Taşıma Bandı			0.75 x 26 mt	1998		253.01.0163	
	Taşıma Bandı			0.75 x 8.8 mt	1998		253.01.0163	
	Hidrolik Taşıma Sistemi				1998		253.01.0163	
1	Tutkal Makinesi	VALCO MELTON			2015	1238	253.01.0178	20.000 TL
1	Çoklu Delik Delme Makinası	BİESSE	T-8	27 Kw	1984	348/84	253.01.0140	150.000 TL
1	Yatay Delik Delme Makinesi	ÖZ ÜNVERLER		0.6 x 1 mt			253.01.0106	40.000 TL

1	Yatay Delik Delme Makinesi	ÖZ ÜNVERLER		0.6 x 1 mt			253.01.0105	40.000 TL
1	Sütun Matkap						253.01.0129	20.000 TL
1	Sütun Matkap						253.01.0157	20.000 TL
1	Şerit Testere/Bıçkı Testere	İNTEKS					253.01.0068	25.000 TL
1	Dikey Freze Makinası	MELKUÇ	F640				253.01.0063	20.000 TL
1	Dikey Freze Makinası	NETMAK	FR S900		2002	09/12/002	253.01.0062	35.000 TL
1	Robot Sürücülü Freze Makinesi	ÖREN MAKİNA	ST4	75 x 100 cm			253.01.0058	35.000 TL
1	Freze	NETMAK	FR 2000 S	76 x 100 cm	2001		253.01.0066	40.000 TL
1	Yatar Daire Testere	AYZA MIZRAK	CLASSIC 1500	1.50 x 1.5 mt	2010	289	253.01.0179	25.000 TL
1	Kesme ve Kaplama Makinası	TURANLAR		4 mt uzunluk			253.01.0119	20.000 TL

1	Kenar Bantlama Makinası	KUTLU					253.01.0183	45.000 TL
1	Tiner Arıtma Makinesi	Etiket Bilgisi Bulunmamaktadır	Etiket Bilgisi Bulunmamaktadır	Etiket Bilgisi Bulunmamaktadır		Etiket Bilgisi Bulunmamaktadır	253.01.0096	2.500 TL
1	Profil Zımpara Makinası	VOLPATO	LS2N1A		2009	V09132	253.01.1007	220.000 TL
1	Yüzey Zımpara Makinası	VIET	S3 333TM		2004	4805161	253.01.0184	400.000 TL
1	Osilasyon Parlatma/Polisaj Makinası	BAUERRICHTER		190 x 1150 cm			253.01.0198	270.000 TL
1	Toz Emme Makinesi/Ünitesi	PAFTAR	TE400	3900 m3/saat			253.01.0159	15.000 TL
1	Titreşimli Zımpara	FELİSETTİ					253.01.0020	1.000 TL
YARDIMCI TESİS VE MAKİNELER								
1 SET	Kompresör	ATLAS COPCO	GA37VSD+FF	37 Kw	2021	API891468	253.01.1000	210.000 TL
	Hava Tankı	CAZGIR	AD- MERKBLATER	2.5 m3	2005	60540114	253.01.1000	4.000 TL
	Hava Kurutucu	POWER					253.01.1000	15.000 TL

1 SET	Filtreleme ve Toz Toplama Ünitesi (Tüm Ekipmanları İle Birlikte)						253.01.0111	125.000 TL
	Toz toplama Silosu			2.5 Ton			253.01.0111	
	Salyangoz Fan	PİTSAN		20.000 m3/saat		91/319 60/63	253.01.0111	
	Salyangoz Fan			20.000 m3/saat			253.01.0111	
	Filtre						253.01.0111	
1 SET	Filtreleme ve Toz Toplama Ünitesi						253.01.0177	125.000 TL
	Toz toplama Silosu			2.5 Ton			253.01.0177	
	Salyangoz Fan	PİTSAN		20.000 m3/saat		91/319 60/63	253.01.0177	
	Salyangoz Fan	PİTSAN		20.000 m3/saat			253.01.0177	
	Filtre						253.01.0177	
1 SET	Boya ve Kurutma Hattı						253.01.0173	50.000 TL
	Diagonal Sistem Yaş Boya Uygulama Kabini Ekipmanları						253.01.0193	
	Boya Havalandırma Sistemi Ekipmanları						253.01.0136	
	Boyama Havalandırma Filtresi ve Ekipmanları						253.01.144	
HAREKETLİ MAKİNALAR								
1	Transpalet			2 Ton			253.01.0016	3.000 TL
1	Transpalet			2 Ton			253.01.0053	3.000 TL
1	Transpalet			2 Ton			253.01.0065	3.000 TL
1	Transpalet			2 Ton			253.01.0156	3.000 TL

1	Dizel Forklift	TAILİFT	FD35	3.5 Ton/4 mt/5.139 saat	2010	TA05046	254.01.0005	350.000 TL
1	Şarjlı Forklift/İstif Makinası	NETLİFT		1500 Kg, 4.6 MT Yükseklik			253.01.0118	120.000 TL
TAŞIT								
1	Binek Araba	FORD	TRANSİT CONNECT K210 S	Plaka: 06HB3960 Şase No:NM0GXXTPGDJ 51931 Motor No: DJ51931 Km: 196.885	2013		254.01.0009	340.000 TL
TAŞINABİLİR EKİPMANLAR								
1	Polisaj Makinası/El Tipi	DEWALT	DWP849X-OS	1250 Kw-180 mm			253.01.0189	5.000 TL
1	Polisaj Makinası/El Tipi	DEWALT	DWP849X-OS	1250 Kw-180 mm			253.01.0190	5.000 TL
1	Zımpara (El Tipi)	BOSCH	668 16 A				253.01.0035	1.000 TL
1	Gönye Kesme Testere	ÖMERSAN	YILDIZ 6	3.000 d/d	2003		253.01.0052	5.000 TL
1	Daire Testere	BOSCH					253.01.0141	10.000 TL
1	Matkap	BOSCH	13 RE				253.01.0021	1.000 TL
1	Çember Makinası		TT-202CE		2010	10005150128	253.01.0019	15.000 TL
1	Barkod Yazıcı	ARGOX	X-1000VL			60361365	253.01.1006	2.000 TL
1	Streç Sarma Makinası						253.01.0101	25.000 TL
1	Tarama Makinası	SINO GALVO	RC7110				253.01.0204	20.000 TL
EL ALETLERİ								
16	İşkence			150 cm			253.01.0022	8.000 TL
10	İşkence			120 cm			253.01.0023	4.500 TL
10	İşkence			100 cm			253.01.0024	4.000 TL

20	İşkence			80 cm			253.01.0025	7.000 TL
20	İşkence			60 cm			253.01.0026	6.000 TL
10	İşkence			25 cm			253.01.0027	2.000 TL

TOPLAM KAYITLI MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERİ (RAKAMLA)	8.095.000 TL
TOPLAM KAYITLI MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERİ (YAZIYLA)	SEKİZMİLYONDOKBEŞBİNTL

Kapasite Raporu;

Ekli 12.04.2023 tarih, 063 nolu Kapasite Raporuna göre yıllık kapasite; 34568 adet banyo dolabı, 85 adet mutfak dolabı, 256 detvestiyer, 1324 adet ev mobilyası, 662 adet ofis mobilyası, 2743 adet lam üzeri ayna, 19200 adet profil çerçeveli ayna, 50 adet stand olarak belirtilmektedir.

Üretim prosesi; tesiste tam otomatik ve yarı otomatik bir sistemde operatörlerin kontrolünde ve bir kısmının da makine ekipman desteği ve personel yardımı ile işlemler gerçekleştirilmekte ve takip edilmektedir.

Hammadde kaynakları; yapılan görüşmede hammadde temininde önemli sorunlar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

İş gücü temin olanakları; değerlendirme konusu makine ve teçhizatın bulunduğu Çorum ilinde ve yakın çevresinde işgücü temini olanaklarında büyük sorunlar bulunmadığı öngörülmektedir.

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ		KAPASİTE RAPORU	
ÇORUM TİCARİT VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 13.04.2025	
Rapor Tarihi : 12.04.2023		Rapor No : 063	
İrma Ürvari : İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : İSVEA Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 3340121084 İşyeri SİRK No : 223206101109868201901-75 MERSİS No :		Sanayi Sicil No : 539809 Oda Sicil No : 010360 Finansal Sicil No : 10058 Faaliyet Kodu (NACE) :	
Üretim Yaptığı Yer : Adres : ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4 CAD. NO: 0 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu) : 364-2549601 Faks : 364-2549606 e-posta : m.akselci@irvnsanayi.com.tr Web : www.irvnsanayi.com.tr		Merkez : Adres : Büro Tel (Kodlu) : Faks :	
Üretim Kapsamı : Banyo Dolabı, Mutfak Dolabı, Vestiyer, Ev Mobilyası, Ofis Mobilyası, Lam Üzeri Ayna, Profil Çerçeve Ayna, Stand			
Üretim Teslimatı Durumu :		Sermaye Kayıtları Durumu (T.C.) :	
Kapasite : 100 000 Toplam Kapasite : 9.800 İşin Tutarı Tutarı : B.AKME		Makine ve Teçhizat Değeri : 2.980.798 Tasarrüf Sermayesi : 950 000	
Üretim Faaliyetinin Başlama Tarihi : 04.06.2004		Personel Durumu :	
Yabancı Sermaye :		Gayri Maddi Hak :	
Ölçesi : Oran (%)		Patent : Know How : Lisans : Ölçesi :	
Sertifika : Diğer Belgeler : ISO 14001, ISO 9001			
Yukarıda Ürvari yurtdışı işletmesini, işletmede mevcut makine ve teçhizatın yeterliliğiyle üretim ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile ilgili olarak kapasite raporu 12.04.2023 günü taraflardan düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR : ADEM ÖZMİR Genel Sekreter Yrd.		1. EKSPER : Kagan ELLİACIK Ağaç İşleri Endüstri Mühendisi	
2. EKSPER :			

Üretim prosesi;

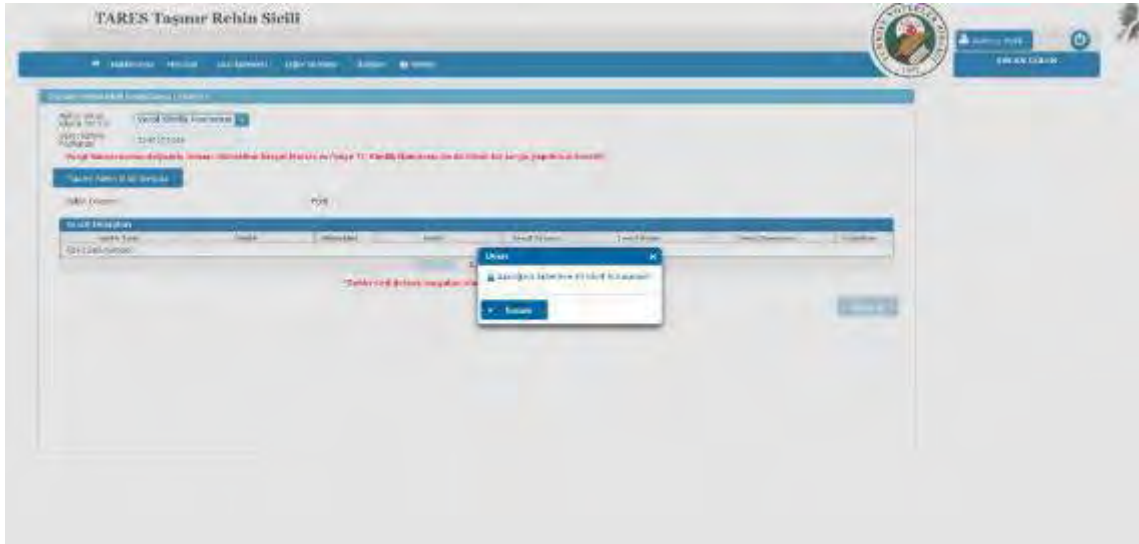
Tesiste üretim prosesi üretilen ürüne göre değişmekte olup operatörlerin kontrolünde işlemler gerçekleştirilmekte ve takip edilmektedir. Belirli/kesinleşmiş bir İş akış sıralaması bulunmamaktadır.

İstihdam Bilgileri ve tesiste bulunan personel sayısı:

Değerleme konusu makine ve teçhizatın bulunduğu Çorum ilinde ve yakın çevresinde işgücü temini olanaklarında büyük sorunlar bulunmadığı öngörülmektedir. Değerlemeye konu tesiste 94 personel istihdam edildiği şifahen öğrenilmiştir.

c) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

TARES Taşınır Rehin Sicili sisteminden müşteriden temin edilen Firma Vergi No: 3240322084 ile yapılan sorgulamada, değerlemeye konu makine ve ekipmanlara ait herhangi bir rehin kaydı olmadığı belirlenmiştir. Sorgu ekran görüntüsü aşağıdadır.



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

a) Girdi ve Varsayımlar

i. Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

- ✓ Bu raporda belirtilen bilgi ve görüşlerin geçerlilik tarihi değer tarihidir. **Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- ✓ Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu

varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.

- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların markası, modeli, imal yılı, kapasite-üretim özellikleri ve fiziki durumlarının tespitleri saha çalışmaları ile belirlenmiştir. Firmadan faturalar, ithal makineler için gümrük giriş beyannamelerinin bir kısmı temin edilmiş, detaylı muhasebe belgeleri (sabit kıymet kayıtları, amortisman tabloları, detay mizan vb.) eksiksiz olarak temin edilmiş olup, konu tesis içerisinde bulunan ve fatura ve muhasebe kayıtları tespit edilebilenler ve eşleştirilebilenler değerlemede dikkate alınmıştır. Harici makine ve ekipmanlar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.
- ✓ İncelenen belgeler, saha çalışmasında tespit edilen makine ve ekipmanlar ile karşılaştırılarak eşleştirilmiştir. Muhasebe kayıtlarında makine ve ekipmanların tam isimleri-modelleri gibi açık veriler bulunmayanlar için imal yılları gibi kıstaslar kullanılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışması TMS 16 kapsamında muhasebe tek düzen hesap planındaki 253 hesap başlıkları altında kayıtlı olan makineleri içermekte olup, kişisel mülkiyetin göstergesi olan muhasebe belgeleri incelenmesindeki tespitler aşağıdaki metot ile gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Söz konusu firmadan temin edilen muhasebe kayıtlarında Makine ve ekipmanlar 253 mizan kayıtlarında makine isimleri veya tesis isimleri şeklinde kaydedilmiş ve detay belirtilmemiştir. Makine ve ekipmanların her biri için eşleştirme yapılamamış, tesis olması sebebi ile 2.el devir ve yeni kayıtlara geçerken 253 başlığı altında satın alındığı ve kayda geçtiği bilgisi şifahen alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda muhasebe kayıtları-fatura-mahallinde yapılan incelemeler ile en az 2'sinin eşleştirilebilmesi durumunda kayıtlı kabul edilmiştir.
- ✓ Saha çalışmasında tesiste tespit edilmesine karşın, faturası olması ve sabit kıymet kayıtları ile eşleştirilemeyen (kayıtlı bulunamayan) makineler değerlemeye alınmamıştır. Ancak tesisin bir bütün olması nedeni ile değere olumlu etkisi olup, değerde değişikliğe neden olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Aynı cins makineden birden çok olanlar için, kayıtlarda model/tip bilgisi varsa bu veriler esas alınmış bu tip tanımlayıcı veri yoksa imal yıllarına göre kayıtlar eşleştirilmeye çalışılmıştır.
- ✓ Makine üzerinde etiket olmayan, sabit kıymet kayıtlarında makine tanımı haricinde özel bir bilgi bulunmayanlar, yıpranma oranlarına göre veyahut tesis içerisinde bulunan aynı marka model makinaların yıpranma payları dikkate alınmıştır.
- ✓ Şirketin sabit kıymet muhasebe kayıtları incelediğinde; her bir makine veya makine grubu için ayrı bir sabit kıymet numarası tanımlanmıştır. Muhasebe kayıtları ile eşleştirilebilen makineler için bu sabit kıymet numarası/kodu değerlendirme tablosunda ilgili hücreye yazılmıştır.
 - Saha çalışmasında fabrikada tespit edilmesine karşın, sabit kıymet kayıtları ile eşleştirilemeyen (kayıtlı bulunamayan) makineler değerlemeye alınmamıştır.

- Makinenin teknik tanımlaması ile muhasebe kaydında aynen adı geçenler doğrudan eşleştirilmiştir.
- Aynı cins makineden birden çok olanlar için, kayıtlarda model/tip bilgisi varsa bu veriler esas alınmış bu tip tanımlayıcı veri yoksa imal yıllarına göre kayıtlar eşleştirilmeye çalışılmıştır.
- Makine üzerinde etiket olmayan, sabit kıymet kayıtlarında makine tanımı haricinde özel bir bilgi bulunmayanlar, yıpranma oranlarına göre yaklaşık tahmin edilen imal yıllarına göre eşleştirilmiştir.
- Makinelerin üzerinde etiketi görülen/okunan veya etiketi bulunan ekipmanlar için marka, model, imal yılı, seri numarası, tip-kapasite gibi bilgileri belirtilmiş, etiketi olmayan ve/veya okunamayanlar için bu bölüm boş bırakılmış veya “-“ ile işaretlenmiştir.
- Listede belirtilen makine ve ekipmanlar taşınmaz içerisinde birden fazla firma kullanımında olup akuple ekipmanlardır. Tekil satışlarda konu makine ve ekipmanların belirtilen değerlerin altında veya hurda değeri ile pazarlanabileceği öngörülmektedir.
- Listede belirtilen makine ve ekipmanlar tesisin ayrılmaz parçası olup tamamına, tesis içerisinde kullanılması şartı ile değer tahmin ve takdir edilmiştir.
- Konu tesis için tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabul edilmiş ve rapor bu doğrultuda düzenlenmiştir.
- Yapılan araştırmalarda tesis içerisinde bulunan hat olarak çalışan makine ve ekipmanlar birlikte değerlendirilmiş ve tek kalem olarak değer takdir ve tahmin edilmiştir.
- Değerlemeye konu makine ve ekipmanların acil satışı veya tekil makineler olarak satış durumu söz konusu olabilir. Bu durumda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Bu tip makine ve ekipmanlar, diğer universal tekil makinelere göre, görece kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi ve daha önce belirlenmiş kapasitesi ve müşteri potansiyeli sebebiyle alıcısı az olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Belirtilen hususlar dikkate alındığında makinelerin tekil satışı durumunda raporda belirtilen değerlerden %65 oranında daha düşük olabileceği, tesisinde yerinde çalışır acil satış durumunda ise de raporda belirtilen değerlerden %35 oranında daha düşük olabileceği öngörülmektedir.
- Konu tesiste bulunan makine ve ekipmanlara ait fatura ve muhasebe kayıtlarından temin edilebilenlerin doğruluğu firma sorumluluğunda olup değerlendirme uzmanı ve değerlendirme şirketinin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

ii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşullar

- ✓ Raporumuzda 31.01.2024 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin tespiti gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Raporda belirtilen içerik ve hesap edilen değer yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

- ✓ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir
- ✓ Varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi yapıldığı) varsayılmıştır.
- ✓ 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.
- ✓ Buradaki veriler cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir. Bu durumun takip edilmesi önem arz edebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- ✓ Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanlar, bulundukları yerde üretime devam eder durumda ve bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla üretimin ayrılmaz parçası kabulü ile değerlendirilmiştir.
- ✓ 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. Bakım kartları bulunmaması sebebiyle bu bakım periyotlarına ilişkin kontrol imkanı bulunamamıştır. Makineler bakımlı, çalışır durumda ve teknik her hangi bir sorunu bulunmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Bazı makine ve ekipmanların fiili olarak üzerinde etiket görülememiş olması sebebiyle imal tarihleri, seri numaraları ve makineyi tanımlayan bilgiler raporumuzda belirtilememiş, bu makinelerin fiziki görünüşlerine ve incelemelerimize istinaden yıpranma miktarı takdir edilmiştir.
- ✓ İşletmede yer alan makinelere ait yedek parçalar, küçük el aletleri, takımlar, kalıplar, kesici delici uçlar vb. teknik ekipmanlar raporumuzda değerlendirmeye alınmamıştır.
- ✓ 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 karşılaşılmaması durumunda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- ✓ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.

- ✓ Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerlemeye konu makine ve ekipmanların çalışmasına engel teşkil etmeyecek herhangi bir mekanik, elektrik-elektronik sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

iii. Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, rapor içerisinde atıfta bulunulan belgelerin çapraz kontrolleri gerçekleştirilmiş, Pazar araştırmaları kapsamında yapılan görüşmelerin kontrolü ise birden fazla kaynaktan yapılan sorgulamalarda desteklenmiştir.

iv. Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme raporu Türk Lirası (TL) cinsinden hazırlanmıştır.

v. Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

Değerleme çalışmasında nihai değer Türk Lirası cinsinden belirtilmiş olup yabancı para birimi/döviz cinsinden alınan/temin edilen makine ve ekipmanların TL cinsinden değeri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kuru esas alınarak belirlenmiştir.

31.01.2024 tarihli T.C.M.B. efektif döviz kurları; 1 USD: 29,5355 TL, 1 EUR: 32,6815 TL

vi. Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi

- Değerleme konusu tesiste bulunan makine ve ekipmanlardan teşvik mevzuatı kapsamında 03.11.2021 tarih ve 529222 sayılı yatırım teşvik belgesi ile alınmıştır. Konu teşvik belgesinin geçerli olduğu ve yatırım tamamlama vizesi alınmadığı belirlenmiştir.
- Değerlemeye konu tesiste 253 hesap kodu altında yer alan ithal, yabancı maddi duran varlıkların yatırım teşvik kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. “Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun” diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışındadır.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Sayıştay Başkanlığı				
Bu hizmet Sayıştay ve Teknoloji Bakanlığı İşbirliği ile e-Devlet Kapısı altyapısı üzerinden sunulmaktadır.				
Genel Bilgiler				
Tevvik Belge Numarası	529232	İl / İlçe	DORUM / Merkez	
Tevvik Belge Id	1037683	Bina İnşaat Tutarı	0.0	
Firma Adı	ISVEA ÇUÇINE MOBİLİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ	Sabit Yatırım Tutarı	10952358	
Firma Vergi Kimlik No	3240322084	Süre Uzatımı	2024-10-26	
Belge Başlama Tarihi	2021-10-26	Yatırım Kaynakı	2500000.0	
Belge Bitiş Tarihi	2024-10-26	Belge Durumu	Açık	
Kapasite Bilgileri				
Ürün Adı	Mevcut Kapasite	Ekave Kapasite	Kapasite Birimi	Toplam Kapasite
MUHTELİF MOBİLİYE VE DOLU İMALATI	34568	16000	ADET/YIL	50568
Yatırım Genel Bilgileri				
Yatırım Cinsleri				
TEVSI				
Destek Unsurları Bilgileri				
Destek Unsuru		Destek Oranı		
Sigorta Primi İstisna Hissesi		7 %		
Vergi İndirimi		%80, YKD %40		
KDV Tutarları				

vii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Gelir indirgeme yaklaşımı dalgalı döviz kuru değişikliğinin öngörülemez olması nedeni ile kullanılmamış ve faiz oranları, risk primi, karlılık vb. gibi verilere yer verilmemiştir. Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %20 esas alınmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla genel KDV oranı %20 dir.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların büyük bir kısmı ithalat yoluyla temin edilmektedir. İthalat yoluyla ve yabancı para birimi ile satın alınmış olan makine ve ekipmanlar için standart bir enflasyon veya istatistiki bir artış parametresi bulunmamaktadır. Ülkemizde de üretilen makine ve ekipmanlar için de benzer bir durum söz konusudur. Bazı makineler üretici fiyat endekslerine yakın oranlarda artış gösterirken bazı makine ve ekipmanların fiyatları bu oranın üzerinde bir oranda artış göstermektedir. Özellikle içinde bulunduğumuz pandemi süreci sonrası dünya ekonomisinde yaşanan enflasyon, nakliye ve montaj fiyatlarında görülen ani artışa ek olarak demir çelik fiyatlarındaki aşırı yükselme çelik ağırlıklı makine ekipman fiyatlarının da ortalamaların üzerinde

artmasına neden olmuştur. Tüm bu veriler değerlendirilerek irdelenmek suretiyle yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda güncel ikame maliyetlere ulaşılmıştır.

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler> menüsünden temin edilmiş veriler aşağıda yer almaktadır.

Fiyat Endeksi (Tüketici Fiyatları) (2003=100)

	TÜFE (Yıllık % Değişim)	TÜFE (Aylık % Değişim)
01-2024	64,86	6,70
12-2023	64,77	2,93
11-2023	61,98	3,28
10-2023	61,36	3,43
09-2023	61,53	4,75
08-2023	58,94	9,09
07-2023	47,83	9,49
06-2023	38,21	3,92
05-2023	39,59	0,04
04-2023	43,68	2,39
03-2023	50,51	2,29
02-2023	55,18	3,15
01-2023	57,68	6,65

Fiyat Endeksi (Üretici Fiyatları) (2003=100)

	Yıllık Değişim		Aylık Değişim	
	ÜFE	YI-ÜFE	ÜFE	YI-ÜFE
01-2024		44,20		4,14
12-2023		64,22		1,14
11-2023		42,25		2,81
10-2023		39,39		1,94
09-2023		47,44		3,40
08-2023		49,41		5,89
07-2023		44,50		8,23
06-2023		40,42		6,50
05-2023		40,76		0,65
04-2023		52,11		0,81
03-2023		62,45		0,44
02-2023		76,61		1,56
01-2023		86,46		4,15

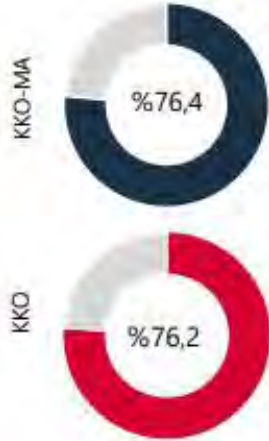
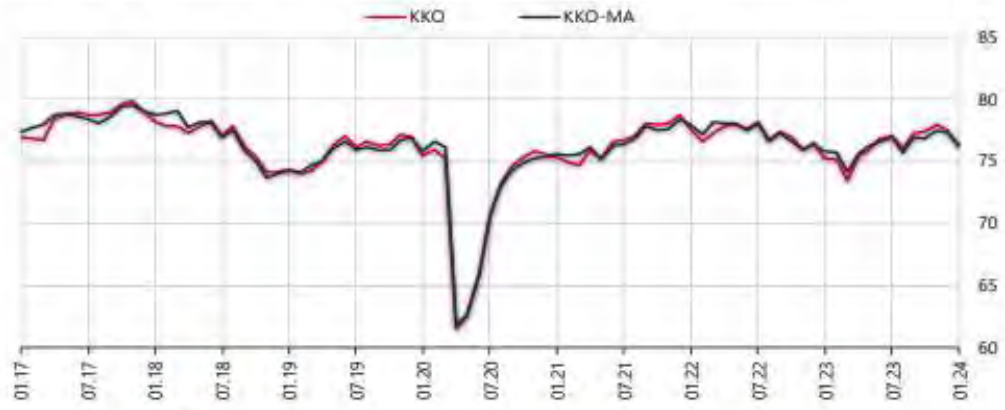
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

2024 yılı Ocak ayında, imalat sanayinde faaliyet gösteren **1740** iş yeri tarafından İktisadi Yönelim Anketi'ne verilen yanıtlar toplulaştırılarak değerlendirilmiştir.

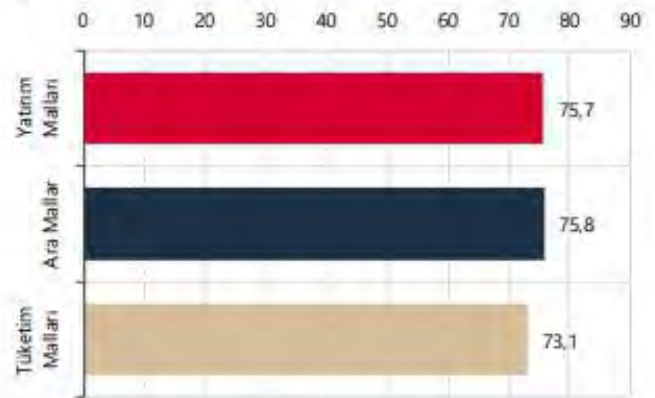
İmalat sanayi genelinde mevsimsel etkilerden arındırılmış Kapasite Kullanım Oranı (KKO-MA), bir önceki aya göre **0,9** puan azalarak yüzde **76,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsel etkilerden arındırılmamış Kapasite Kullanım Oranı (KKO), bir önceki aya göre **1,3** puan azalarak yüzde **76,2** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 1: KKO ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO (%)



Grafik 2: Mal Grupları İtibarıyla KKO (%)



Tablo 1. KKO Toplu Sonuçlara İlişkin Gelişmeler (*)

(%)	KKO-MA	KKO	Tüketim Malları	Dayanıklı Tüketim Malları	Dayanaksız Tüketim Malları	Ara Malları	Yatırım Malları
Ocak 2023	76,8	75,3	73,0	70,7	73,4	75,6	77,0
Aralık 2023	77,3	77,5	74,0	72,3	74,4	76,5	77,4
Ocak 2024	76,4	76,2	73,1	72,0	73,4	75,8	76,7
	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑	↓	↓↑	↓↓

(*) Kısa oklar bir önceki aya göre olan değişimleri (aylık), uzun oklar ise bir önceki yılın aynı ayına göre olan değişimleri (yıllık) göstermektedir. Mavi oklar artışı, kırmızı oklar ise azalışı işaret etmektedir.

KKO Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır.

viii.Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için aynı kapsamda daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemleri

Makine: Mülkiyet sahibinin 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. Tekil olarak iş yapabilenleri olduğu gibi, bir hat içerisinde üretime katılanları da olabilir.

Ekipman: Makinelerin normal çalışma koşullarında işleyişine yardımcı olması için kullanılan takım vb. varlıklardır.

Fabrika (tesis); Türk Dil Kurumu sözlüğünde “İşlenmemiş veya yarı işlenmiş maddelerin makine, araç vb. ile işlenerek tüketime hazır duruma getirildiği sanayi kuruluşu, üretim evi” olarak tanımlanmaktadır. Biraz daha açıklayıcı ve geniş anlamli olarak; binaları, tesisatları ve hat şeklinde diğerleriyle ayrılmaz bir biçimde bağlantılı olan, özel nitelikli makineleri ve ekipmanı da kapsayabilen varlıklardır.

Değer, esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Pazar; içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımında varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir. Amortisman, 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. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

-Değerlemede kullanılan yaklaşımlar

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

Pazar (Emsal Karşılaştırma) 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. UDS 60.1 maddesine göre; Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Bir diğer tanımıyla (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 amortisman (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortisman (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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. İkame maliyeti yönteminin temel adımları: (a) eşdeğer fayda sağlayan bir varlığı oluşturma veya elde etme arayışında olan normal bir katılımcı tarafından katlanılacak tüm maliyetlerin hesaplanması, (b) değerlendirme konusu varlığa ilişkin fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranmaya bağlı herhangi bir amortismanın söz konusu olup olmadığının tespit edilmesi, (c) değerlendirme konusu varlığın değerine ulaşılabilmesi amacıyla toplam maliyetlerden toplam amortismanın düşülmesi şeklindedir. 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.

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.

-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.

a. Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların bir kısmı açık pazarda gelişmiş bir kısmı ikinci el piyasasına sahip iken tesisin bir bütün olması nedeni ile genel olarak satılık sıfır veya 2. El tesis arzının kısıtlı olduğu gözlemlenmiştir.

b. Karşılaştırmalı analiz sonucunda, analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına ilişkin açıklama

Yukarıda ifade edildiği gibi yeterli sayıda karşılaştırılabilir tekil makina emsali bulunmakta ancak tesis olarak yeterli satılık arzının kısıtlı olduğu, döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeni ile gelir yaklaşımı nihai değer için kullanılmamış, Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı birlikte kullanılmış her iki değer de birbiri ile uyumlu olduğu belirlenmiş ve nihai olarak Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

c. Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynaklarının referanslarına ilişkin açıklama

Raporda belirtilen durumlar dikkate alınarak teknolojik gerileme/demode olma, fiziki yıpranma, ekonomik koşullar dikkate alınarak, Maliyet Yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı kullanılarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

d. Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerlemede yeterli emsal olması, konu tesislerin bilinir ve tercih edilir olması, ekonomik koşullar ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar, tesisin amortismanı ve teknolojik geri verimliliği dikkate alınmış ve rapor hazırlanmıştır.

i. Gelir Yaklaşımı

Konu tesisin değerlemesinde “Gelir Yöntemi” kullanılmamıştır.

ii. Maliyet Yaklaşımı

a. Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi

Değerleme konusu tesis için yapılan araştırmalarda mevcut satılık benzer tesis fiyatları, yatırımcı talebi, danışmanlık firmaları, tekil makine satıcıları vb. ile görüşülmüş, yıpranma ve ekipmanların üretim yılları da dikkate alınmıştır.

b. Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsamı ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması

Yeni fiyatlarının araştırmasında arsa değeri, kiracı olması durumunda yapının eklentisi olan makine ve ekipmanlar dikkate alınmamış parsellerde bulunan ortak ekipmanlar ve gayrimenkul malikine ait olduğu belirlenen makine ve ekipmanlar raporda kapsam dışı tutulmuştur.

c. Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların her biri birbirinin tamamlayıcısı olarak kurulmuş Panel Üretim tesisi içerisinde olup, aynı yıpranma oranlarına sahiptir. Aynı yıl imal edilmiş makineler açısından bakıldığında bu oranlar arasında büyük-majör farklar olmadığını öngörülmektedir.

d. Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerleme çalışmasında piyasada yeni ikame değerine ulaşılması için Maliyet Yaklaşımı da göz önüne alınmış ancak nihai değer tahmininde Pazar yaklaşımı ile birlikte kullanılmış Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

iii. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler

Değerlemede Maliyet Yaklaşımları uygulanmıştır.

iv. Uygulanan değerleme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama.

Yukarıda ilgili maddelerde belirtildiği gibi değerlemede Maliyet Yaklaşımı (Yeniden İkame) ve Pazar Yaklaşımı birlikte değerlendirilmiş ancak Pazar Yaklaşımı esas alınmıştır.

5. SONUÇ

a) Kullanılan değer esasına göre değer

Sıra	Tesis/Makine	Rayiç Değer/Pazar Değeri	Acil Satış Değeri
1	Kayıtlı Makine Tesis Değeri	8.095.000 TL	5.260.000 TL
TOPLAM TESİS DEĞERİ		8.095.000 TL	5.260.000 TL

29.12.2023 tarihi itibari ile; Muhasebe 253.01. hesap kodunda kayıtlı olan ve bu raporun konusunu oluşturan makine ve ekipmanların Nihai Değer (KDV Hariç): **8.095.000 TL Yazıyla (SekizmilyondoksanbeşbinTürkLirası)**

SONUÇ: Rapora konu makine tesis değeri **8.095.000 TL Yazıyla (SekizmilyondoksanbeşbinTürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

b) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan

Değerlemede kullanılmış olan bütün verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Hazırlayanlar

Ercan GÜLEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405762

Barış UYĞUR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402645

Arda TANILKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403001

6. EKLER















	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU							
ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI	Geçerlilik Süresi Sonu 13.04.2025	Rapor Tarihi : 12.04.2023 Rapor No : 063						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Firma Ünvanı : *İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : İSVEA Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 3240322084 İşyeri SGK No : 223200101100869201901-75 MERSİS No : </td> <td style="width: 50%;"> Sanayi Sicil No : 539809 Oda Sicil No : 010360 Ticaret Sicil No : 10058 Faaliyet Kodu : 31.09.04 (NACE) </td> </tr> </table>			Firma Ünvanı : *İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : İSVEA Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 3240322084 İşyeri SGK No : 223200101100869201901-75 MERSİS No :	Sanayi Sicil No : 539809 Oda Sicil No : 010360 Ticaret Sicil No : 10058 Faaliyet Kodu : 31.09.04 (NACE)				
Firma Ünvanı : *İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : İSVEA Vergi Dairesi/No : Çorum V.D. / 3240322084 İşyeri SGK No : 223200101100869201901-75 MERSİS No :	Sanayi Sicil No : 539809 Oda Sicil No : 010360 Ticaret Sicil No : 10058 Faaliyet Kodu : 31.09.04 (NACE)							
Üretim Yaptığı Yer : Adres : ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4.CAD. NO:10 MERKEZ / ÇORUM İşyeri Tel (Kodlu) : 364-2549601 Faks : 364-2549606 e-posta : m.aksiki@isveacucine.it Web : www.isveabagno.it/tr								
Merkez : Adres : Büro Tel (Kodlu) : Faks :								
Üretim Konuları : Banyo Dolabı, Mutfak Dolabı, Vestiyer, Ev Mobilyası, Ofis Mobilyası, Lam Üzeri Ayna, Profil Çerçevesi Ayna, Stand								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">Üretim Tesisinin Durumu</th> <th style="width: 40%;">Sermaye Kıymetler Durumu (TL)</th> <th style="width: 30%;">Personel Durumu</th> </tr> <tr> <td> Kırca : Arazi (m2) : 100.000 Toplam Kapalı Saha (m2) : 9.900 Bina İnşaatı Tipi : B.A.R.M.E </td> <td> Makine ve Teçhizat Değeri : 2.980.798 Tescilli Sermayesi : 950.000 </td> <td> Mühendis : 3 Teknisyen : 5 Usta : 10 İşçi : 64 İdari Pers. : 9 Toplam : 91 </td> </tr> </table>			Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu	Kırca : Arazi (m2) : 100.000 Toplam Kapalı Saha (m2) : 9.900 Bina İnşaatı Tipi : B.A.R.M.E	Makine ve Teçhizat Değeri : 2.980.798 Tescilli Sermayesi : 950.000	Mühendis : 3 Teknisyen : 5 Usta : 10 İşçi : 64 İdari Pers. : 9 Toplam : 91
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu						
Kırca : Arazi (m2) : 100.000 Toplam Kapalı Saha (m2) : 9.900 Bina İnşaatı Tipi : B.A.R.M.E	Makine ve Teçhizat Değeri : 2.980.798 Tescilli Sermayesi : 950.000	Mühendis : 3 Teknisyen : 5 Usta : 10 İşçi : 64 İdari Pers. : 9 Toplam : 91						
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 04.06.2004								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Yabancı Sermaye</th> <th style="width: 50%;">Gayri Maddi Hak</th> </tr> <tr> <td> Ülkesi : Oran (%) : </td> <td> Patent : Know How : Lisans : Ülkesi : </td> </tr> </table>			Yabancı Sermaye	Gayri Maddi Hak	Ülkesi : Oran (%) :	Patent : Know How : Lisans : Ülkesi :		
Yabancı Sermaye	Gayri Maddi Hak							
Ülkesi : Oran (%) :	Patent : Know How : Lisans : Ülkesi :							
Sertifikalar : Diğer Belgeler : ISO 14001, ISO 9001								
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 12.04.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.								
RAPORTÖR ADEM ÖZMİSİR Genel Sekreter Yrd.	1.EKSPER Kağan ELİAÇIK Ağaç İşleri Endüstri Mühendisi	2.EKSPER						

DOSYASINDAKİ
 ASLININ AYKIRI
 MÜHÜR
 Genel Sekreter

T.C.
 ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 10058 / Vergi No: 3240322084
 İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4.CAD. NO:10 MERKEZ / ÇORUM

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.49.12	2	FREZE	0 Y		10.0
28.49.12	2	YATAR DAİREVİ TESTERE	0 Y		8.0
28.49.12	1	CNC PANEL EBATLAMA	0 I		20.0
28.49.12	2	ÇİZİCİLİ YATAR DAİRE TESTERE	0 Y		8.0
28.49.12	2	ŞAKÜLLÜ FREZE	0 Y		5.0
28.49.12	1	OTURAKLI MATKAP	0 I		1.0
28.49.12	3	KENAR BANTLAMA MAKİNESİ	0 Y		33.0
28.49.12	1	CNC 6 KENAR DELİK MAKİNESİ	0 Y		19.5
28.49.12	1	HAT DELİK MAKİNASI	0 I		4.0
28.49.12	2	26"LI ÇOKLU DELİK DELME MAKİNESİ	0 Y		4.0
	1	SICAK PRES(130X250 TEK KATLI)	0 Y		0.0
	1	KAPLAMA KESME MAKİNESİ	0 Y		4.0
	4	TOZ EMME GRUBU	0 Y		40.0
	1	PALET ZİMPARA	0 Y		4.0
	3	ROBOT SÜRÜCÜ	0 Y		4.5
	2	CEMBERLEME MAKİNASI (SERİT)	0 I		6.0
	1	AİRMIX BOYA TABANCASI + POMPASI	0 I		0.0
28.49.12	1	SERİT TESTERE 50 LİK	0 Y		4.0
	1	DEKOPAJ MAKİNESİ	0 I		0.0
	1	İNVERTÖRLÜ VİDALI KOMPRESÖR	0 Y		34.0
	6	BOYA TABANCASI	0 Y		0.0
	8	TRANSPALET	0 Y		0.0
	1	TRAFÖ	0 Y		400.0
	1	KURUTMA FIRINI 150 M3	0 Y		0.0
	1	SPREY BOYA MAKİNASI	0 Y		10.0
	1	TOZ TEMİZLEME MAKİNASI	0 Y		12.5
	1	KENAR ZİMPARA MAKİNASI	0 I		10.0
28.49.12	1	KALİP ZİMPARA MAKİNASI	0 I		30.0
28.49.12	2	CNC DELİK VE FREZE MAKİNASI	0 I		20.0
	1	STREC SARMA MAKİNASI	0 Y		3.0
	1	OTOMATİK BAŞ KESME MAKİNASI	0 Y		2.0
	1	TİNER DİSTİLASYON MAKİNASI	0 I		2.0
	1	POLİSAJ MAKİNASI	0 Y		4.0
	1	OSİLASYON PARLATICI MAKİNASI	0 Y		39.0
	1	BOYA VE KURUTMA HATTI	0 Y		4.0
	1	KENAR BANTLAMA DÖNÜS SİSTEMİ	0 Y		2.5
	1	KENAR BANTLAMA DÖNÜS SİSTEMİ	0 Y		2.5
	1	POLİURETEN TUTKAL MAKİNESİ	0 Y		0.55
	1	EL TEMİNALİ	0 Y		0.0
	1	EĞRİ KENAR TEMİZLEME MAKİNESİ	0 Y		0.0
	1	ZİMPARA MAKİNESİ	0 Y		2.5
	1	BOYA KABİNİ	0 Y		11.0
	2	POLİSAJ MAKİNESİ	0 Y		0.0
Toplam :			0		

TOBB tarafından 13.04.2023 tarih ve 15743 no ile onaylanmıştır. Geçerlilik tarihi 13.04.2025 tarihine kadar geçerlidir.
 Sayfa 2/9

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 10058 / Vergi No: 3240322084
İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
31.09.13.00.00	Banyo Dolabı	34.568	adet
31.09.13.00.00	Mutfak Dolabı	85	adet
31.09.13.00.00	Vestiyer	256	adet
31.09.13.00.00	Ev Mobilyası	1.324	adet
31.09.13.00.00	Ofis Mobilyası	662	adet
31.09.13.00.00	Lam Üzeri Ayna	2.743	adet
31.09.13.00.00	Profil Çerçevesi Ayna	19.200	adet
31.09.13.00.00	Stand	50	adet

TOBB tarafından 13.04.2023 tarih ve 15743 no ile onaylanmıştır. En son 13.04.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/9

CORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 10058 / Vergi No: 3240322084
 İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firma mahallinde yapılan incelemede; tesisin banyo dolabı, mutfak dolabı, vestiyer, ev mobilyası, ofis, Lam üzeri ayna, Profil çerçeveli ayna, Stand mobilyası imalatı yapmak üzere kurulu bulunduğu tespit edilmiş olup, yıllık imalat kapasitesi mevcut kriterlere uyularak tespit edilmiştir.

Ahşap Levha Ebatlama Kapasitesi:

Cnc ahşap levha ebatlama makinesi hızı 60 m²/saat

$$Kc = H \times 8 \times 300$$

$$60 \times 8 \times 300$$

$$144.000 \text{ m}^2/\text{yıl}$$

Yatar Daire Hızı (4 Adet) 5 m²/saat

$$Kc = H \times 8 \times 300$$

$$5 \times 8 \times 300 \times 4 = 48.000 \text{ m}^2/\text{yıl}$$

$$\text{Toplam Kc} = 144.000 + 48.000 = 192.000 \text{ m}^2/\text{yıl}$$

Kenar Bantlama Makinesi:

NC makineler için hız 20 m/dak olarak alınmıştır. 3 adet makine mevcuttur.

$$Kb = Hb \times 60 \times 8 \times 300 \times D \times 2$$

$$20 \times 60 \times 8 \times 300 \times \%60 \times 3$$

$$5.184.000 \text{ m}^2/\text{yıl}$$

İş Gücü İhtiyacı:

$$Kig = B \times N \times 8 \times 300$$

$$3 \times 76 \times 8 \times 300 = 547.200 \text{ m}^2/\text{yıl}$$

Kapasite Hesabı :

$$Kün = Kig \times Pn / B$$

$$\text{Banyo Dolabı: } 192.000 \times 0,92 / 5,11 = 34.568 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Mutfak Dolabı: } 192.000 \times 0,02 / 45 = 85 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Vestiyer: } 192.000 \times 0,02 / 15 = 256 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Ev Mobilyası: } 192.000 \times 0,02 / 2,9 = 1.324 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Ofis Mobilyası: } 192.000 \times 0,01 / 2,9 = 662 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Lam Üzeri Ayna : } 192.000 \times 0,005 / 0,35 = 2.743 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Profil Çerçeve Ayna : } 192.000 \times 0,002 / 0,02 = 19.200 \text{ adet/yıl}$$

$$\text{Stand : } 192.000 \times 0,003 / 11,52 = 50 \text{ adet/yıl}$$

TOBB tarafından 13.04.2023 tarih ve 15743 no ile onaylanmıştır. En son 13.04.2025 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 4/9



ÇORUM TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 10058 / Vergi No: 3240322084
 İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Ana yardımcı malzemeler : (Banyo Dolabı) 34568 Adet için

4,63 m² MDF Lam (18 mm) x 34.568 = 160050 m²/yıl

0,48 m² MDF Lam (8 mm) x 34.568 = 16.593 m²/yıl

34 mt kenar bandı x 34.568 = 1.175.312 mt/yıl

0,05 kg tutkal x 34.568 = 1.728 kg/yıl

66 adet muhtelif ebatta vida x 34.568 = 2.281.488 adet/yıl

8 adet menteşe x 34.568 = 276.544 adet/yıl

6 adet kulp x 34.568 = 207.408 adet/yıl

2 adet askı elemanı x 34.568 = 69.136 adet/yıl

4 adet plastik baza ayağı x 34.568 = 138.272 adet/yıl

2 takım çekmece rayı x 34.568 = 69.136 takım/yıl

200 gram tiner x 34.568 = 6.914 kg/yıl

300 gram astar boya x 34.568 = 10.370 kg/yıl

210 gram sonkat boya x 34.568 = 7.259 kg/yıl

Doğrudan sürüclü lineer aktüatör (doğrusal harekete geçirici): 1 x 34.568=34.568 adet/yıl

Ana yardımcı malzemeler : (Mutfak Dolabı) 85 Adet için

22,2 m² MDF Lam (18 mm) x 85 = 1891 m²/yıl

5,2 m² MDF Lam (8 mm) x 85 = 444 m²/yıl

168,65 mt kenar bandı x 85 = 14336 mt/yıl

0,7 kg tutkal x 85 = 60 kg/yıl

262 adet muhtelif ebatta vida x 85 = 22270 adet/yıl

28 adet menteşe x 85 = 2380 adet/yıl

10 adet kulp x 85 = 850 adet/yıl

34 adet askı elemanı x 85 = 2890 adet/yıl

4 adet plastik baza ayağı x 85 = 1700 adet/yıl

10 takım çekmece rayı x 85 = 850 takım/yıl

Ana yardımcı malzemeler : (Vestiyer) 256 Adet için

29,67 m² MDF Lam (18 mm) x 256 = 7596 m²/yıl

11,39 m² MDF Lam (8 mm) x 256 = 2916 m²/yıl

168,685 mt kenar bandı x 256 = 43183 mt/yıl

0,68 kg tutkal x 256 = 175 kg/yıl

180 adet muhtelif ebatta vida x 256 = 46080 adet/yıl

32 adet menteşe x 256 = 8192 adet/yıl

8 adet kulp x 256 = 2048 adet/yıl

8 adet askı elemanı x 256 = 2048 adet/yıl

4 adet plastik baza ayağı x 256 = 1024 adet/yıl

11 takım çekmece rayı x 256 = 2816 takım/yıl



TOBB tarafından 13.04.2023 tarih ve 15743 no ile onaylanmıştır. En son 13.04.2025 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/9

AKTİF					
İzmir Mobilya ve Sanayi Ürünleri Sanayi A.Ş.					
Dönem : 01.01/2021 - 31.12/2021					
Tarih Aralığı : 01.01/2021 - 31.12/2021					
HESAP NO	HESAP ADI	2021	2020	2019	2018
25	MADDİ DURAN VARLIKLAR	12.777.438,71	8.558.093,40	6.221.350,11	
253	TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR	11.972.193,76		11.971.193,76	
253.01	Tesis Makine Cihazlar	8.577.464,83		8.577.464,83	
253.01.001	Tesis Makine Cihazları	8.577.464,83		8.577.464,83	
253.01.002	Ticari Tesis Makine Cihazları	8.577.464,83		8.577.464,83	
253.01.003	Ticari Tesis Makine Cihazları	8.577.464,83		8.577.464,83	
254	TAŞITLAR	60.094,14		60.094,14	
254.01	Taşıtlar	60.094,14		60.094,14	
254.01.001	Taşıtlar	60.094,14		60.094,14	
255	DEMİRBAŞLAR	515.515,07		515.515,07	
255.01	Demirbaşlar	272.263,97		272.263,97	
255.01.001	Demirbaşlar	272.263,97		272.263,97	
255.99	Enflasyon Düzeltme Farkı	243.251,10		243.251,10	
256	DİĞER MADDİ DURAN VARLIKLAR	105.228,15		105.228,15	
256.01	Diğer Maddi Duran Varlıklar	105.228,15		105.228,15	
256.01.001	Diğer Maddi Duran Varlıklar	105.228,15		105.228,15	
257	BİRİKİMİ AMORTİSMANLAR ()	125.447,59	6.556.038,10		6.410.591,01
257.01	Birikimli Amortismanlar	125.447,59	6.556.038,10		6.410.591,01
257.01.001	Tesis Mak Cihazları Amort.	125.447,59	6.556.038,10		6.410.591,01
257.01.002	Taşıtlar Birikimli Amortismanları		30.044,14		30.044,14
257.01.003	Demirbaşlar Birikimli Amortismanları		213.981,76		213.981,76
257.01.004	Diğer Maddi Duran Varlıklar Birikimli Amort.		204.138,48		204.138,48
257.99	Enflasyon Düzeltme Hesabı		4.239.034,63		4.239.034,63
257.99.001	Tesis Makine Ve Cihazlar Enflasyon Düzeltme Hesabı		4.239.034,63		4.239.034,63
257.99.002	Taşıtlar Enflasyon Düzeltme Hesabı		113.452,87		113.452,87
26	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	3.345.800,90	1.445.073,34	1.904.727,76	
260	HAKLAR	1.874.263,08		1.874.263,08	
260.01	Finansal Kurumlar Hakkı	995.318,88		995.318,88	
260.01.001	AK Leasing 18845 Nolu Sözleşme	995.318,88		995.318,88	
260.01.002	AK Leasing 18845 Nolu Sözleşme	995.318,88		995.318,88	
260.99	Enflasyon Düzeltme Farkı	878.944,20		878.944,20	
264	ÖZEL MALİYETLER	1.471.537,82		1.435.618,67	
264.01	Özel Maliyetler	441.747,30		441.747,30	
264.01.001	Özel Maliyetler	441.747,30		441.747,30	
264.99	Enflasyon Düzeltme Farkı	929.790,52		993.871,37	
267	DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	38.717,74		38.717,74	
267.01	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıkları	38.717,74		38.717,74	
267.01.001	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıkları	38.717,74		38.717,74	
268	BİRİKİMİ AMORTİSMANLAR ()	0,01	1.445.073,34		1.445.073,34
268.01	Birikimli Amortismanlar	0,01	391.074,87		391.074,87
268.01.001	Haklar Birikimli Amort.	0,01	391.074,87		391.074,87
268.01.002	Özel Maliyetler Birikimli Amort.		753.403,25		753.403,25
268.01.003	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar Birikimli Amort.		38.717,63		38.717,63
268.99	Enflasyon Düzeltme Farkı		1.053.998,77		1.053.998,77
268.99.001	Özel Maliyetler Enflasyon Düzeltme Farkı		971.246,10		971.246,10
268.99.002	Haklar Enflasyon Düzeltme Farkı		82.752,67		82.752,67
GRAN TOPLAM		16.477.289,93	8.903.131,74	14.091.742,01	7.854.414,14



İSVEA
İSVEA MÜHÜR VE İMZA KURULUŞU A.Ş.



MAKİNE SAN. VE DİŞ. TİC. A.Ş.

Modeling time (min)	120
Geometry	2D, axisymmetric
Element Type	PLANE42
Element No.	24000 (with 20000 nodes)
Element Size	0.5 (1/20)
Iteration No.	21381
Iteration Time	00:11:25.0

[illegible][illegible]



**T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ DEKANLIĞI**

Diploma No : 6923

Tarih : 17.07.2009

GEÇİCİ MEZUNİYET BELGESİ

Adı Soyadı : ERCAN GÜLEN
Baba Adı : ABUZER
Doğum Yeri : ADIYAMAN
Doğum Tarihi : 03.05.1981
T.C. Kimlik No : 12022441488
Öğrenci No : 1030125257
Bölüm : Makine Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi : 17.07.2009
Mezuniyet Notu : 2,68

Yukarıda açık kimliği yazılı olan

ERCAN GÜLEN

Fakültemizden diploma almaya hak kazanmıştır. Diploması henüz düzenlenmemiş olduğundan kendisine bu "Geçici Mezuniyet Belgesi" verilmiştir.



Prof.Dr.Kerim GÜNEY

Dekan

NOT:

1. Diploma alınırken bu belgenin gitti konularından dolayı;
2. Mühür ile ilgili durumların veri iletili, kararlaştırıldığı mektup ile;



Tarih : 28.07.2016

No : 405762

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ercan GÜLEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.02.2022

Belge No: 2022-01.1445

Sayın Ercan GÜLEN

(T.C. Kimlik No: 12022441488 - Lisans No: 405762)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 17.04.2014

No : 402645

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Barış UYGUR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.01.2020

Belge No: 2019-01.2858

Sayın Barış UYGUR

(T.C. Kimlik No: 72733084688 - Lisans No: 402645)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 27.08.2014

No : 403001

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 Tebliği" uyarınca

Arda TANILKAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1138

Sayın Arda TANILKAN

(T.C. Kimlik No: 10645096078- Lisans No: 403001)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415,01-E,1710
Konu : Listeye Alınma Başvurusu hk.

13.02.2018

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Zafer Mah. Doğan Araslı Blv. No:97-99
N Cadde Business Kat:5 Ofis No:35
Esenyurt / İSTANBUL

İlgi : 02.10.2017 tarihli ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi’de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı’nın 08.02.2018 tarih ve 6/197 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 103’üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan “Elektronik Tebligat Yönetmeliği” nin “Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma” başlıklı 7’nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

e) Kurulumuzun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil Tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz tarafından lisansa tabi gayrimenkul değerleme uzmanı ve yardımcıları ile konut değerleme uzmanı ve yardımcılarının işe giriş tarihinden ve bu kişilerin işten ayrılmalan halinde, ayrılışı tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)'na Şirketiniz tarafından bildirinde bulunulması ve bu itibarla, söz konusu sicil bildirimlerinin Şirketiniz tarafından yapılabilmesini teminen SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketiniz yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve II-14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin Kurulumuz "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sisteminde işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.11101
Konu : Yetkilendirme

04/09/2018

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 31.08.2018 tarih ve 7939 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A21K-00MV-SRUZ kodu ile yapılabilir.



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415.01-37139
Konu : Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili
Kuruluşlar Listesine Alınma Talebi Hk

10.05.2023

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ
Hasanpaşa Mah. Uzunçayır Cad. Pehlivan İş Merkezi. No: 59/5
Kadıköy / İSTANBUL

İlgili : 17.04.2023 tarihli ve 9 sayılı yazınız.

İlgili'de kayıtlı başvurunuz ile Şirketinizin Kurulumuzun "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınması talep edilmiştir.

Söz konusu başvurunuzun incelenmesi sonucunda, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, listeye alınma başvurunuzdaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi vermeniz ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanmanız, ancak her halükarda değerlendirme raporunun imzalanma aşamasında gerekli koşulları sağladığınızı tevsikinden sorumlu olduğunuz ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanı vermeniz gerektiği hususlarından bilgi edinilmesini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Kurul Başkan Yardımcısı

Ek: Beyan Yazısı Örneği

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2EC82A3E-A6B1-44EE-B982-89ABF2E56155

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/apk-cbtya>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 156-06530 Çankaya/ANKARA.
Tel: (312) 2928000, Faks: (312) 2920000
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Akmer Ocağı Cad. No: 6 Süzer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
e-posta: gelismis@pl-ars.com.tr, İnternet Adresi: <http://www.pl-ars.com.tr>
Kep Adresi: spk@tutku.kep.tr

Bilgi için: Sevinç AKBULAK
Başuzman
Telefon No: (212) 334 5677





LODOS

Gayrimenkul Değerleme

23.09.2024

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansman Daire Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km NO:156, 06530 ANKARA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU SORUMLULUK BEYANI

Şirketimiz 'Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.02.2018 tarih ve 6/197 sayılı kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi adına ve bağlı ortakların bulunduğu İsvea Veltz Teknolojik Ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi Anonim Şirketi ve ISV Saniter Seramik Sanayi Anonim Şirketi adına şirketimiz tarafından aşağıda tarih ve numaraları yazılı Makine ve Ekipman değerleme raporlarının SPK formatına uygun olduğu ve bu bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

- Makine ve Ekipman Rapor No : LGD-013 Tarih No: 31.01.2024
- Makine ve Ekipman Rapor No : LGD-018 Tarih No: 31.01.2024
- Makine ve Ekipman Rapor No : LGD-058 Tarih No: 31.01.2024

Barış UYGUR
Yönetim Kurulu Başkanı

Arda TANILKAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

LODOS
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kuruluş
Ticaret Sicil No: 274800, Mersis No: 06100002748000001
Yatırım Menkul Değerler Kuruluna Kayıtlı Kuruluş

LODOS
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kuruluş
Ticaret Sicil No: 274800, Mersis No: 06100002748000001
Yatırım Menkul Değerler Kuruluna Kayıtlı Kuruluş