

*Makine Değeri Görüş Raporu*

*Erciyas Çelik  
Boru Fabrikası*

*D100 Karayolu  
Düzce*



*Sunulan;  
Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.*

*Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*

*Rapor Tarihi;  
22.02.2017*

---

*Rapor No;  
2017\_ÖZ\_024*

**Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.**

Barbaros Mah. Kardelen Sok. Palladium Tower, No:2 34746 Ataşehir / İstanbul

Konu: D100 Karayolu Üzeri Kirazlı köyü mevki adresinde bulunan "Erciyas Çelik Boru" fabrikasındaki makine ve ekipmanların "Pazar Değeri Görüşü'nün" tespiti.

**Sayın Neslihan Ersoy,**

Talebiniz doğrultusunda konu makine ve ekipmanlar için hazırlamış olduğumuz, "Pazar Değeri Görüşü" tespiti çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz. Konu makine ve ekipmanları yerinde tetkik ettikten sonra çalışmalarımızı tamamladık.

Ekteki rapor kabullerimizi, konu makine ve ekipmanların sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenen eskime ve yıpranma oranlarını, eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerlerin ikinci el piyasa değerleri ile karşılaştırılmasını kapsamaktadır.

Konu gayrimenkul ve gayrimenkulde yer alan makine ve ekipmanlar ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

**Saygılarımızla,**

**Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**



**Fatih Tosun**

**Genel Müdür**



## FABRİKA VE MAKİNE PARKINI TANITICI FOTOĞRAFLAR



## Yönetici Özeti

<b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>	22.02.2017 / 2017_ÖZ_024
<b>Raporu Talep Eden</b>	Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	06.02.2017
<b>Varlıkların Konumlu Olduğu Tesisin Adresi</b>	D100 Karayolu Üzeri Kirazlı Köyü Mevkii 81100 Düzce
<b>Varlıkların Tanımı ve Kullanımı</b>	İmalat sektöründe faaliyet gösteren tesiste yer alan Makine ve Ekipmanlar

**Pazar Değeri Görüşü** **61.313.000 TL**  
(22.02.2017 tarihli, KDV hariç) *AltmışBirMilyonÜçYüzOnÜçBin TL*

**Pazar Değeri Görüşü** **72.350.000 TL**  
(22.02.2017 tarihli, KDV Dahil!) *YetmişikiMilyonÜçYüzElliBin TL*

%18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. <sup>1</sup>

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- o Rapor konusu varlıklarla ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- o Değerleme uzmanının, varlıkları kişisel olarak incelediğini;
- o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) Kapsamında düzenlendiğini;
- o Değerleme uzmanı olarak değere etki edecek değerlendirme tarihinden sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığımızı;
- o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan varlıklar konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

**Erhan SARAÇ**  
Lisans No:402184

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400801



<b>1. RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....	5
1.2 Rapor Türü .....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller .....	6
<b>3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE TANIMLAR .....</b>	<b>8</b>
3.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	8
3.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	8
3.1.2 Maliyet Yaklaşımı .....	8
3.1.3 Pazar Değeri (Piyasa Değeri) .....	8
3.1.4 Zorunlu Satış Değeri .....	8
3.2 Değer Tanımları .....	8
3.2.1 Değer Tanımları .....	8
3.2.2 Değer Tanımları .....	8
3.2.3 Değer Tanımları .....	8
3.2.4 Değer Tanımları .....	8
<b>4. DEĞERLEME KONUSU MAKİNE VE EKİPMANA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>9</b>
4.1 Tesis Özellikleri, Üretilen Ürünler ve Üretim Akışı .....	9
4.1.1 Değerleme Konusu Makine Parkının Tanımı .....	9
4.2 Makine Parkının Değerine Etken Faktörler .....	9
4.2.1 Olumlu Faktörler .....	9
4.2.2 Olumsuz Faktörler .....	9
4.3 Değerleme Çalışmasında İzlenecek Metodoloji .....	9
<b>5. MAKİNELERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞER TAKDİRİ .....</b>	<b>10</b>
<b>6. SONUÇ .....</b>	<b>13</b>
<b>7. EKLER .....</b>	<b>14</b>



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.'nin 27.01.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 22.02.2017 tarihinde, 2017\_ÖZ\_024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Rapor Türü

Bu rapor, D100 Karayolu üzeri Kirazlı köyü mevki 81100 Düzce adresinde konumlu bulunan "Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." mülkiyetindeki tesiste mevcut ve bu raporda belirtilen makine parkının 22.02.2017 tarihli pazar değeri görüşünün Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerle görüşü raporudur.

### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; makine parkında yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Erhan SARAÇ (402184), sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu rapor; 27.01.2017 ila 22.02.2017 tarihleri arasında makine parkının mahallinde incelenmesi ve piyasa araştırmalarından edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, "Barbaros Mah. Kardelen Sok. Palladium Tower, No:2 34746 Ataşehir / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş varlıklara dair son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kuşbakışı Caddesi Aşuroğlu Sitesi No:29 C Blok Daire: 2 Altunizade – Üsküdar / İstanbul adresinde, 22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 345.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2 Müşteri Bilgileri

#### **Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.**

1990 yılında İzmitte kurulan Erciyas Çelik Boru A.Ş. 1997 yılında tesisini Düzce'ye taşımıştır. 120.000 ton/yıl olan kapasite 2008 yılında yapılan hat yatırımı ile 300.000 ton/yıl, 2011 yılında yapılan hat yatırımı ile 450.000 ton/yıl seviyesine ulaşmıştır. Firma bünyesinde boru kaplaması boya ve izolasyonu, boru hatları ve ekipmanları imalatı ve montajı, çelik konstrüksiyon ve kalıp imalat ve montajı, basınçlı ve basınçsız metal kaplar imalat ve montajı, mükemmellik ve teknik müşavirlik işleri, üretim ve satış planlaması ve organizasyonları yapılmaktadır. (Kaynak www.erciyas.com)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiş olup, çalışmayı olumsuz etkileyen bir durum ile karşılaşmamıştır.

Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Rapor kapsamı dışında kullanılamazlar.

Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

Bu rapora dahil edilen finansal tablo ve ekler işveren tarafından verilmiş olan dokümanlarla ilgili analizlerin hazırlanması ile oluşturulmuştur.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik yapılanma modelleri Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Uzman, söz konusu makine parkını şahsen incelemiştir. Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.

Makine ve ekipmanların mizan kaydı temin edilmiştir. Saha çalışmasında tespitleri yapılan makine ve ekipmanlar muhasebe kayıtları ile eşleştirilmiştir.

Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar ...vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Makine ve ekipmanlar bulunduğu fabrikada bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.

Değerleme konusu makine parklarının faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.



Makine ve ekipmanın bulunduğu ve saklandığı koşulların olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.

Oluşabilecek kriz ortamının ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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.

Saha çalışmasında tespitleri yapılan makine ve ekipmanlar firmadan temin edilen amortisman listesi ile eşleştirilmiştir. Üretimin hat bazlı olması ve yıllar içinde bu üretim hatlarına iyileştirme yapılması sebebiyle birden fazla hesapta aynı makine ve ekipmanlar için yatırımlar yer almaktadır. Bu hesaplar analiz edilmiş, üretici firmalar ile görüşülerek ikame bedelleri tespit edilmiş yada satın alma bedelleri günümüz değerlerine çekilmiş ve daha sonrasında ekonomik, fiziksel ve teknolojik olarak amortisman düşülmüştür.

Firmadan alınan bilgiye göre finansal kiralama yolu ile alınmış ve ödemeleri devam eden herhangi bir makine ekipman bulunmamaktadır.

**Değerleme raporu, teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlenmiştir.**

**Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.**





## 3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE TANIMLAR

### 3.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

#### 3.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### 3.1.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında ayısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti ekspertiz için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülkler ve makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine – ekipmanın güncel ekspertiz değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsinden veya dövize çevrilmiş) ve alt paragraftaki kriterler dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode **olma sonucunda zaman içerisinde** azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır. Genel kaide olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir.

### 2.2 Değer Tanımları

#### 3.1.3 Pazar Değeri (Piyasa Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 3.1.4 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının menkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.



## 4. DEĞERLEME KONUSU MAKİNE VE EKİPMANA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1 Tesis Özellikleri, Üretilen Ürünler ve Üretim Akışı

İmalat sektöründe faaliyet gösterilen tesiste spiral kaynaklı çelik boru üretilmektedir. Firmadan temin edilen 11.09.2015 tarih onaylı Kapasite Raporuna göre tesisin yıllık üretim kapasitesi aşağıdaki gibidir;

- Spiral kaynaklı çelik boru 397.193.314 kg
- Spiral kaynaklı çelik boru sıcak polietilen izole kaplama kapasitesi 9.657.393 kg
- Spiral kaynaklı çelik boru soğuk polietilen kaplama kapasitesi 2.051.482 kg
- Spiral kaynaklı çelik boru epoksi kaplama kapasitesi 2.064.890 kg
- Spiral kaynaklı çelik boru beton kaplama kapasitesi 2.806.569 kg

#### 4.1.1 Değerleme Konusu Makine Parkının Tanımı

Tesiste spiral kaynaklı çelik boru üretilmektedir. Makine parkı, ağırlıklı olarak talaşlı imalat ve kaynak ekipmanlarından oluşmaktadır. Makine parkı ile detaylı bilgi değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

### 4.2 Makine Parkının Değerine Etken Faktörler

#### 4.2.1 Olumlu Faktörler

- Makine ve ekipmanların bakımlı olması,
- Üretimin entegre olarak yapılması.

#### 4.2.2 Olumsuz Faktörler

- Makine ve ekipmanların belirli bir ürünün üretilmesi için özel dizayn edilmiş olmaları,
- 2.El piyasasında yaşanan durgunluk,
- Makine parkının tek tek satışının güç olması.

### 4.3 Değerleme Çalışmasında İzlenen Metodoloji

D100 Karayolu Kirazlı köyü mevki Düzce adresinde bulunan, "Erciyas Çelik Boru Fabrikası"ndaki makine parkının değerlendirme çalışmasında Pazar Değeri Görüşü hesaplanırken aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurulmuştur;

- Deffer giriş değerleri bugünkü değere taşınarak makinenin yeni değeri hesaplanmakta ve hesaplanan değerler aynı özelliklerdeki yeni makine değerleri ile karşılaştırılmaktadır.
- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki değeri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa fiyatları sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak tayin edilmiştir.
- İkinci el piyasasında kısıtlı işlem gören makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Spiral Boru makineleri imalatı yapan **Cağıl Makine** (03642350140) yetkilisi ile görüşülmüş tesiste yer alan üretim hatları ile ilgili olarak ikame bedeller öğrenilmiştir. Araştırılan bu değerler üzerinden teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları ilgili uzman tarafından yerinde görülen makine ve ekipmanlar için belirlenir.
- Eskime ve yıpranma oranları sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir.
- Hesaplanan değerler Pazar Değeri Görüşü olarak belirlenmiştir.
- Makinelerin değerlerinin tespit edilmesi sırasında mizan kayıtları incelenmiştir. Birden fazla yatırım kaleminden oluşması sebebiyle faturalar temin edilememiştir.
- Firmadan alınan bilgiye göre finansal kiralama yolu ile alınmış ve ödemeleri devam eden herhangi bir ekipman bulunmamaktadır.
- Firmadan alınan bilgiye göre 31.10.2011 tarih ve C94540 numara ile yatırım teşvik ile makine ve ekipmanlar alınmış olup devir ile ilgili 5 yıllık süre dolmuştur.
- Makine ve ekipmanların konumlu olduğu parselde TAKBİS sisteminden yapılan incelemeye göre herhangi bir teferruat şerhi bulunmamaktadır.
- Kapasite Raporu incelenmiştir. Firma Ø273 milimetreden Ø4064 milimetreye kadar çapta ve 4 milimetreden 35 milimetreye kadar et kalınlığında olmak üzere, S235 kaliteden API 5L X100 kaliteye kadar petrol, doğalgaz, su ve kazık boruları üretmektedir.



## 5. MAKİNELERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞER TAKDİRİ

Tesiste yer alan makine ve ekipmanların marka-modelleri, adedi ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Sıra No	Makine Adı	Marka	Model Yılı	Teknik Özellik	Adet	Muhasebe Kaydı	İkame/Güncellenmiş Değer	Amortisman (%)	Pazar Değeri (TL)
1	<b>SB-2 Makinesi</b> Flux Ünitesi Online UT Kaynak Sistemi Plazma	Özka Makine Uhran&Shwill Scanmaster As Kaynak Karadeniz Kaynak	2000	Ø406-Ø3048	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€2.250.000	60%	3.420.000
2	<b>SB-3 Makinesi</b> Flux Ünitesi Online UT Kaynak Sistemi Plazma	Özka Makine Uhran&Shwill Scanmaster As Kaynak Karadeniz Kaynak	2000	Ø373-Ø2032	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€2.250.000	60%	3.420.000
3	<b>SB-4 Makinesi</b> Flux Ünitesi Online UT Strip Laminasyon Kaynak Sistemi Otomasyonu Plazma	Çağıl Makine Weld Eng. Scanmaster Scanmaster Çağıl Makine Karadeniz Kaynak	2007	Ø406-Ø2032	1	<b>26520060003</b> Diğer ekipmanlar <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€4.500.000	40%	10.260.000
4	<b>SB-5 Makinesi</b> Flux Ünitesi Online UT Kaynak Sistemi Otomasyonu Plazma	Çağıl Makine Uhran&Shwill Scanmaster Uhran&Shwill Karadeniz Kaynak	2011	Ø406-Ø4000	1	<b>25320100038</b> Diğer ekipmanlar <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€4.750.000	30%	12.635.000
5	<b>Kaynak Sistemleri</b>	As Kaynak	2008	4.000 kW	Komple	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€500.000	60%	760.000
6	<b>Bant Açma</b>	Çağıl Makine	2015 Revizyon	Max.30mm	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€450.000	40%	1.026.000
7	<b>Hidrotest-1</b>	Özka Makine	2000	Max.3048mm	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.250.000	60%	1.900.000
8	<b>Hidrotest-2</b>	Çağıl Makine	2012	Max.2032mm	1	<b>25320100017</b> <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.150.000	30%	3.059.000
9	<b>Kaynak Ağız Açma Makinesi</b> Hidrolik Ünite Hız Kontrolleri	Metkar Hipaş Ct Mühendislik	2007	Max.3048mm	4	<b>25320100016</b> <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.000.000	40%	2.280.000
10	<b>İç Kuşlama-1</b> Revizyonlar Hidrolik Sistem	Özka Makine Mcb Hipaş	2005	Max.2500mm	1	<b>25319960008</b> <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€500.000	45%	1.045.000
11	<b>İç Kuşlama-2</b> Revizyonlar Hidrolik	Karde Mcb Mühendislik Hipaş	2010	Max.2032mm	1	<b>25320100009</b> <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€500.000	35%	1.235.000
12	<b>Boru İçi Isıtma</b> Isıtma Sistemi Mekanik Aksam	Mcb Müh. Onurmak Mcb	2015 Revizyon	Max.2500mm	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€75.000	40%	171.000
13	<b>Boru İçi Üfleme</b> Emiş Sistemi	Mcb Müh. İncircioğlu	2015 Revizyon	Max.2500mm	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€75.000	40%	171.000
14	<b>Boru İçi Markalama</b>		2015 Revizyon	Max.2032mm	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€75.000	40%	171.000
15	<b>Boru Boyuna Markalama</b>	Onr	2015 Revizyon	Max.2032mm	1	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€55.000	40%	125.400
16	<b>Betonlama Tesisi</b> Otomasyon Revizyon	Karde Erkan Elektrik Mcb	2000	Max.3048mm	1	<b>25320010066</b> <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€500.000	60%	760.000
17	<b>Dış Kuşlama Tesisi</b> Revizyon Otomasyon	Karde Mcb-Burses Erkan Elektrik	2001	Max.3048mm	1	<b>25319960006</b> <b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.000.000	60%	1.520.000
18	<b>Fosforik Asit+ Saf Su Ünitesi</b>	Genç ve Bilge Ltd.	2015 Revizyon		Komple	<b>Ek1</b> belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€125.000	40%	285.000



Sıra No	Makine Adı	Marka	Model Yılı	Teknik Özellik	Adet	Muhasebe Kaydı	İkame/Güncellenmiş Değer	Amortisman (%)	Pazar Değeri (TL)
19	<b>Boru İç-Dış PE-Epoksi Kaplama</b> Otomasyon Extruder	Özka Erkan Elektrik Formak	2000	Max.3048mm	1	Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.000.000	60%	1.520.000
20	<b>Polietilen-2</b> Otomasyon İndüksiyon Extruder	Mcb Erkan Elektrik Inductoterm Formak	2008	Max.2235mm	1	<b>25320100013</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.000.000	35%	2.470.000
21	<b>Toz Epoksi-2 Ünitesi</b>	Str	2008	Max.2235mm	1	Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€200.000	35%	494.000
22	<b>Muf</b>	Çağıl	2015 Revizyon	Max.2540mm	1	Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€300.000	40%	684.000
23	<b>Kürlenme Fırını</b> Çelik Konstrüksiyon Otomasyon Şaryo	Eta Müh.-Onurmak Cemsan Erkan Elektrik Edim Mühendislik	2015	Max.2235mm	1	<b>25320150034</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€250.000	20%	760.000
24	<b>Vinç Sistemi</b> A1 Holü Vinci A2 Holü Vinci B1 Holü Vinci B2 Holü Vinci C1 Holü Vinci C2 Holü Vinci C3 Holü Vinci Portal Vinç Portal Vinç	Özazarar Tisan Özazarar Tisan Tisan		30 ton 28 m aks 40 ton 33 m aks 25 ton 28 m aks 20 ton 35 m aks 15+15 ton 21m aks 6 ton 18 m aks 6+6 ton 21 m aks 20 ton 34 m aks 12 ton 17 m aks	1 1 1 1 1 1 2 1 1	Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€32.500 €37.500 €32.500 €27.500 €32.500 €22.500 €25.000 €175.000 €90.000	40% 40% 40% 40% 40% 40% 40% 40% 40%	74.100 85.500 74.100 62.700 74.100 51.300 57.000 399.000 205.200
25	<b>Floroskopi-1</b>	Zaifert-NDT	2000	Max.2032mm	1	<b>25320010115</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.000.000	60%	1.520.000
26	<b>Floroskopi-2</b>	Tümay Makine-NDT	2007	Max.2032mm	1	<b>25320090020</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€1.000.000	40%	2.280.000
27	<b>Offline-1</b>	Tümay Makine Scanmaster	2014 Revizyon	Max.2032mm	1	<b>25320150021</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€500.000	20%	1.520.000
28	<b>Offline-2</b>	Mcb Scanmaster	2015 Revizyon	Max.2540mm	1	<b>25320150041</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€600.000	15%	1.938.000
29	<b>Son Kontrol İstasyonu</b>	Mcb Müh. Esit Elektronik	2011	Max.3048mm	2	Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€100.000	30%	266.000
30	<b>Konveyörler</b> Otomasyon	Metkar Erkan Elektrik Burses	2001	Max.3048mm	Muh.	<b>25320010095</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€500.000	60%	760.000
31	<b>Basınçlı Hava Sistemi</b> Kompresör Kompresör Kompresör Hava Kurutucu	Atlas Copco Ingersoll Rand Ingersoll Rand Ingersoll Rand	2006 2001 2015 2016	GA 132 M75 R132I-A7.5 D1600IL	1 1 1 1	26520060002 25320010020 25320160003 25320160008	€30.000 €30.000 €35.000 €15.000	50% 70% 20% 15%	57.000 34.200 106.400 48.450
32	<b>Merkezi Hidrolik Ünitesi</b>	Hipaş	1997		2	<b>25319970020</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€250.000	65%	332.500
33	<b>PE Kafa Soyma</b>	Mcb Müh. Tümay Makine	2015		1	Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€50.000	20%	152.000
34	<b>Sogutma Ünitesi</b>	Ensotek Filtermox	2015 Revizyon		Komple	<b>25320010097</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€200.000	40%	456.000
35	<b>Trafo Merkezi</b>	Abb	1997	1.600 kVA 1.600 kVA 1.900 kVA	1	<b>25320010080</b> Ek1 belgesinde muhasebe kayıtları belirtilmiştir.	€250.000	50%	475.000
36	<b>DWTT Test Cihazı</b>	Edim Müh.	2016			<b>25320150006</b>	€35.000	15%	113.050
<b>TOPLAM</b>									<b>61.313.000</b>



Değerleme listesine talep ekinde gelen liste ile başlanmış olup saha çalışmasında yapılan tespitler ile liste oluşturulmuştur.

<b>DURUM</b>	<b>YASAL DURUM DEĞERİ (TL)</b>
Faturalı Kayıtlı	-
Faturalı Kayıtsız	-
Faturasız Kayıtlı	61.313.000 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>61.313.000 TL</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>16.135.000 Euro<sup>1</sup></b>
<i>EURO değer sadece bilgi vermek amaçlı yazılmıştır. 1 EURO = 3,80 –TL olarak kabul edilmiştir.<sup>1</sup></i>	

**Not:** Şirket yetkililerinin; rehinli, kiralık vb makineleri olmadığı, tüm makinelerin kendilerine ait olduğu beyanına istinaden yerinde tespit edilmiş olan makine ve tesisat raporda belirtilmiştir. Söz konusu makinelerin aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

**Not:** Listede özellikleri belirtilmiş makine ve ekipman parkı için verilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için verilmiş değerlerdir. Bu makinelerin bazılarının herhangi bir yere taşınması fiziksel açıdan çok zor ve ekonomik açıdan elverişsiz olacaktır. Bu yüzden listede yer alan bazı makinelerin gayrimenkulün ayrılmaz bir parçası olarak düşünülmesi gerekmektedir. Verilen ekspertiz değeri yerinde kullanım değeridir.



## 6. SONUÇ

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

**Pazar Değeri Görüşü**  
(22.02.2017 tarihli, KDV hariç)

**61.313.000 TL**  
AltmışBirMilyonÜçYüzOnÜçBin TL

**Pazar Değeri Görüşü**  
(22.02.2017 tarihli, KDV Dahil<sup>1</sup>)

**72.350.000 TL**  
YetmişikiMilyonÜçYüzElliBin TL

%18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. <sup>1</sup>

- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Makine ve ekipmanlar muhasebe kayıtları ile eşleştirilmiştir.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar görüşü değeridir.
- Kanaatimizi ifade eden değer görüşü raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Değerleme Uzmanı**

**Erhan SARAÇ**  
Lisans No:402184

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400801



## 7. EKLER

---

1. Fotoğraflar
2. Belgeler

