Açıklamalı Makine ve Tesis
Değerleme Raporu

DENGE
DEĞERLEME

www.dengedegerleme.com 0 (216) 369 9669 Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd. Ofisim İstanbul Blok No:20 Maltepe/IST.

RICS BDDK

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN	:	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. TİC. A.Ş.	
DEĞERLEMENİN AMACI	:	MAKİNE VE EKİPMAN MEVCUT DURUM DEĞER TESPİTİ	
RAPOR NO	:	TKNK-202500009	
TALEP TARİHİ	:	25.12.2025	
DEĞERLEME TARİHİ	:	12.01.2026	
RAPOR TARİHİ	:	29.01.2026	
TAŞINMAZ ADRESİ	:	75. YIL OSB MAHALLESİ 32. CADDE NO:26 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR	**UAVT NO: -**

TAPU BİLGİLERİ

İL	:	ESKİŞEHİR	**PAFTA**	:	-	**KAT**	: -
İLÇE	:	ODUNPAZARI	**ADA**	:	25654	**BLOK**	: -
BUCAK	:	-	**PARSEL**	:	7	**BAĞ. BÖL. NO**	: -
MAHALLE	:	75. YIL	**YÜZÖLÇÜM**	:	10.922,72 m^2	**ARSA PAYI**	: -
KÖY	:	-	**NİTELİK**	:	-	**B.B. NİTELİK**	: -
MEVKİİ	:	ORTASEKİ	**MALİK**	:	KİRALIK		
TAŞINMAZ ID	:	-					

Mülkiyeti Ege Plast-Ege Plastik San. Ve Tic. A.Ş. Firmasına Ait Makine-Ekipmanlar Adil Piyasa Değeri (TL)	0 TL
Kayıtsız Makine Ekipmanlar Genel Toplam (BİLGİ AMAÇLI) (TL)	102.220.000 TL
Finansal Kiralama Kapsamındaki Makine Ekipmanlar Genel Toplam (TL)	0 TL
Toplam Adil Piyasa Değeri (TL)	**102.220.000 TL**

Yerinde yapılan inceleme sonucunda, rapor tarihindeki **Toplam Makine ve Ekipmanlar Adil Piyasa Değerinin 102.220.000 TL** ₺ Yazıyla: (**Yüz İki Milyon İki Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)** olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI KANAATİ

AÇIKLAMA: Değerlemesi yapılan makine ve ekipmanların mevcut durum değeri yukarıda takdir edilmiştir. Değerleme detayı raporun Değerlendirme ve Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

VEDAT KOYUN Lisanslı Değerleme Uzmanı 411605	KORHAN CAN Lisanslı Değerleme Uzmanı 402012	BAKİ BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı 400159

5.1.1. İçindekiler

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR 7
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı 7
2.2. Değerin Tanımı 7
2.2.1. Gerçeğe Uygun Değer 7
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları 7
2.4. İşin Kapsamı 7
3. MAKİNE-EKİPMAN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI 8
4. PİYASA ARAŞTIRMASI 9
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR 9
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler 9
5.2. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler 9
5.2.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler 9
5.2.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı 9
5.2.1.2. Gelir Yaklaşımı 10
5.2.1.3. Maliyet Yaklaşımı 10
5.2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 10
5.2.2.1 Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. Tic. A.Ş. Bilgi Amaçlı Makine-Ekipmanlar Değer Analizi 12
5.2.3. Makine-Ekipman ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 18
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 18
5.3.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 18
5.3.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, ... 18
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) 19

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.

2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.

3. Bu raporun konusu olan makine-ekipmana güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (Veya belirtilen biçimde vardır.) Ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.

4. Bu raporun konusu olan makine-ekipmana veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.

5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.

6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan makine-ekipmanın özellikleri konusunda daha önceden deneyimi vardır.

9. Bu raporun konusu olan makine-ekipmanın mülkiyet durumu ile ilgili belgelere bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelenmiştir.

10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

11. Değerleme uzmanı değer biçilen makine-ekipmanı ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

- Raporda belirtilen kanaat ve değerin yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Müşteriden ve resmî kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Konu çalışma kapsamında değerlemeye konu kıymetlerde saklı veya açık olmayan -gizlenmiş-herhangi bir durum ve bilgi olmadığı kabul edilmiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

- Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
- Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
- ***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. TİC. A.Ş. firmasının 25.12.2025 tarihli talebi doğrultusunda şirketimiz tarafından 31.12.2025 rapor tarihli, TKNK-202500009 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Makine ve Ekipman Değerleme Raporu "dur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

Bu değerleme raporu; yukarıda belirtilen adreslerde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanılarak 12.01.2026 tarihinde saha ziyareti gerçekleştirilmiş ve 29.01.2026 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki Budakoğlu tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede makine-ekipmanlar üzerinde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar, Kurulun 01.02.2017 tarih 29966 sayılı III-62.1 Nolu Tebliği makine ekipman değerleme raporuna uyarlanarak hazırlanmıştır.

Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. Tic. A.Ş.

Adres : 75. Yıl OSB Mahallesi 32. Cadde No:26 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0 (236) 213 01 08

Web : www.teknikaplast.com.tr

Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

5.1.2. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması yukarıda detaylı belirtilen adreslerde faaliyet gösteren Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. Tic. A.Ş. firmasının mülkiyetinde bulunan makine ve ekipmanların 31.12.2025 tarihi itibariyle adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda firmadan temin edilen belgelere istinaden ve temin edilemeyen belgelere rağmen firmada bulunduğu tespit edilen makine-ekipmanların mülkiyet durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak gerçeğe uygun değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

5.1.3. Değerin Tanımı

5.1.4. Gerçeğe Uygun Değer

UFRS 13'te gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal raporlama amacına ilişkin olarak, 130'dan fazla ülkede Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayımlanan Uluslararası Muhasebe Standartlarının kullanımı zorunlu tutulmakta veya uygun görülmektedir. Ayrıca, ABD'de Finansal Muhasebe Standartları Kurulu da ilgili mevzuatta aynı gerçeğe uygun değer tanımı kullanılmaktadır.

5.1.5. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen maddi duran varlıklara ait mülkiyet ile duran varlık listesi temin edilmiştir. Temin edilemeyenler ise '' KAYITSIZ MAKİNE VE EKİPMANLAR'' başlığı altında değerleme kapsamına alınmıştır.

5.1.6. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

Makine-Ekipmanların Üreticileri, Satıcı-Mümessili ile görüşülmüş olup özellikleri sıfır fiyatları ve 2. el satılabilirlik ve güncel piyasa değeri ile ilgili görüşleri alınmıştır.

3. MAKİNE-EKİPMAN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Konu Makine-Ekipmana Ait Bilgiler

3.1.1. Makine-Ekipmanların Mülkiyet Bilgileri

Değerlemeye konu makine-ekipmanlar ile ilgili firma vergi kimlik numarası (8360406439) ile Taşınır Sicil Sorgulama yapılmıştır. Rehin kaydı bulunduğu görülmüştür. TARES sorgulama ekranlarının görüntüsü paylaşılmıştır.

25/12/2025 20:26

Rehinli Taşınır Sicil Sorgulama Detay

Rehin Veren : TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK
Rehin Veren Vergi No : 8360406439

Taşınır Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi
TESCİL NO: 2024045000223523 MAKİNE VE TEÇHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNALARI, ELEKTRONİK HABERLEŞME CİHAZLARI DÂHİL HER TÜRLÜ ELEKTRONİK CİHAZ GİBİ MENKUL İŞLETME TESİSATI					
	Seri Numarası=- Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2249049954 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014381 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014259 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014290 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014427 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014307 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014419 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014376 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289003060 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014306 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289003121 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2
	Seri Numarası=6T2289014239 Barkod Numarası=1		Kapsamda	14/10/2024 11:26	MANİSA 2

3.2. Makine-Ekipmanın Tanıtılması

Değerlemeye konu makine ekipmanlar ve araçlar 5.2.2.1 başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemeye konu raporumuzda makine ve ekipmanlar için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Raporumuzda makine ekipman değeri için konu tesiste yer alan makine ekipmanların faaliyet gösterdiği adreste yerinde kullanım durumları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerlemeye konu makine ekipmanlar üretim ihtiyaçlarına yönelik olarak yazılım ve konfigürasyonları yapılması, ihtiyaç donanımlarına istinaden ünitelerin seçilmesi hususu dikkate alınarak maliyet yaklaşımı değeri uygun görülmüştür.

Değerlemeye konu sektörde kullanılan makine ekipman ömürleri ile ilgili yapılan piyasa araştırmalarında ekipmanların aktif kullanım süresi, düzenli bakım ve revizyon işlemleri, kullanılan malzeme türü ve kalitesine göre değişiklik gösterdiği bilgisi alınmıştır. Piyasa araştırmalarında kullanım koşulları, malzeme cinsine ve kalitesine göre faydalı kullanım ömrünün değişkenlik gösterdiği ortalama **25 yıl mertebelerinde** olduğu Hurda değeri/ Yeni Ekipman Değer Oranı ise **10%** mertebelerinde olduğu bilgileri alınmıştır.

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.2. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Düzenli bakım-onarım faaliyetlerinin yapılması

Olumsuz Özellikler

- Dalgalı döviz kurunun otelcilik sektörüne olumsuz etkisi

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. Bu yöntemler Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımıdır. Değer tespitinde, aynı özellikte yenisinin yerine konması için gereken maliyet üzerinden, ekonomik ömürleri dikkate alınarak hesaplanmış amortisman kaybı düşülüp değer takdir edilmiştir.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.3.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur. İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

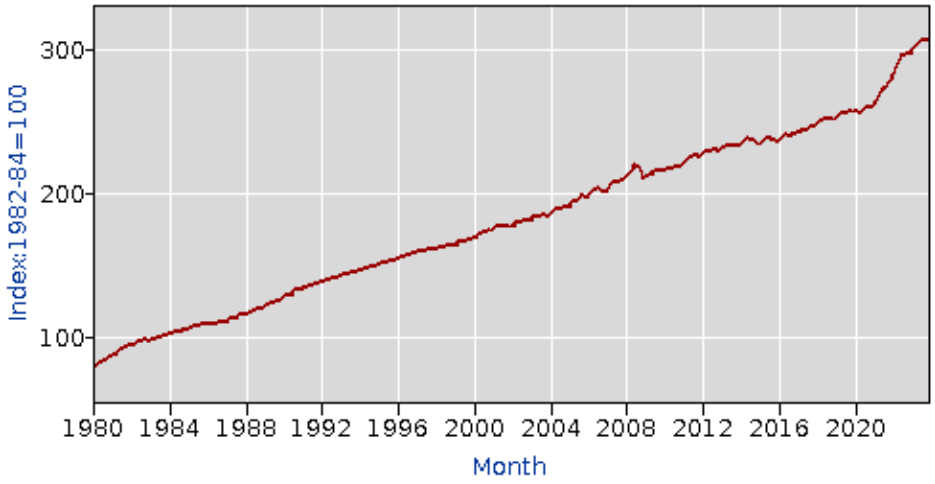
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

- Değerlemeye konu raporumuzda maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Raporumuzda makine ekipman değeri için konu tesiste yer alan makinelerin faaliyet gösterdiği adreste yerinde kullanım durumları dikkate alınarak değer takdir edilmesi sebebiyle maliyet yaklaşımı değeri uygun görülmüştür.
- Değerlemeye konu makine ekipmanlara maliyet yaklaşımı kullanılırken ekipmanın fiziki durumu, kapasitesinin piyasada rağbet gören kapasitelerde olması, imal yılı hususları dikkate alınarak belirli bir amortisman oranı belirlenmiştir. Belirlenen amortisman oranları dikkate alınarak gerçeğe uygun değer takdirinde bulunulmuştur.
- Makine-ekipmanlar fiziki durumu bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Makine ekipman, demirbaşlar ve araçların yerinde kullanımına devam edeceği kabul edilerek değer takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu makine ilk yatırım maliyetleri incelendiğinde konu makinelerin büyük bir bölümünün döviz üzerinden değer artışı gerçekleştiği yapılan piyasa araştırmaları neticesinde öğrenilmiştir. Konu makinelerin satın alma tarihleri düşünüldüğünde döviz enflasyonu yansıtılarak yeni ikame değeri hesaplanmıştır.

Yıllık USD enflasyonu U.S. BUREAU OF LABOR STATISTICS internet sitesinden alınmıştır.

https://data.bls.gov/timeseries/CUUR0000SA0?years_option=all_years

Area: U.S. city average
Item: All items
Base Period: 1982-84=100



5.2.2.1 Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. Tic. A.Ş. (BİLGİ AMAÇLI)

NO	MUHASEBE KAYDI	ADET	CİNSİ	MARKA	TİPİ	İMAL YILI	KAPASİTE	SERİ NO	ADİL PİYASA DEĞERİ (TL)
1	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	ZHAFIR	VE2300	2011		201116023032373	1.850.000 TL
2	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	ZHAFIR	VE2300	2012		201216023034163	1.885.000 TL
3	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	ZHAFIR	VE2300	2013		201316023030801	1.990.000 TL
4	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA1600III	2021		202107016060859	1.100.000 TL
5	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA1200IIS	2020		202007012050815	930.000 TL
6	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA1200II	2015		201510012030196	660.000 TL
7	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA900IIS	2021		202107009060062	900.000 TL
8	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA4700	2021		---	2.120.000 TL

9	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA5300III	2021		202107053063008	2.710.000 TL
10	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	ZHAFIR	VE4500II	2017		201715045031521	3.240.000 TL
11	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	ZHAFIR	VE4500II	2017		201715045031522	3.240.000 TL
12	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA6000II	2015		201507060032428	2.260.000 TL
13	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA8000	2021		---	3.700.000 TL
14	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA3800III	2023		202307038011892	2.360.000 TL
15	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA8000II	2015		201507080035259	2.650.000 TL
16	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA10000III	2021		202107100060127	4.885.000 TL
17	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MARS 900	2017		201705090035980	3.160.000 TL

18	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MARS 1300	2015		201505130030789	5.125.000 TL
19	-	1	Kaynak makinesi		TTW 900				120.000 TL
20	-	1	Köprülü vinç	CESAN		2021	5 ton	18110	500.000 TL
21	-	1	Köprülü vinç	CESAN		2020	15 ton	17572	565.000 TL
22	-	3	Robot	YUSHIN	SC-350 SLL 22-13	2016			450.000 TL
23	-	2	Robot	WITMANN	W818	2015		8G00004363 8G00004358	310.000 TL
24	-	1	Robot	HILECTRO	XTA-1300	2020		A131D004504033	400.000 TL
25	-	1	Robot	WITMANN					175.000 TL
26	-	1	Robot	HILECTRO	XTA-800	2021		TA08100053060020	230.000 TL
27	-	1	Robot	HILECTRO	XTA-800	2021		TA08100053060010	230.000 TL
28	-	1	Robot	HILECTRO	XTA-1100	2021		TA11100053060030	285.000 TL
29	-	2	Robot		V SERIES				700.000 TL
30	-	1	Robot	HILECTRO	V-1300	2023			370.000 TL
31	-	1	Kompresör Basınçlı hava tankı ile birlikte	ATLAS COPCO	GA37LVSD+FF	2022		API872068	405.000 TL
32	-	1	Chiller; sirkülasyon pompaları ile birlikte	FRIGEL	3HL 400 HT TC	2022		22050012F	1.700.000 TL
33	-	1	Chiller; sirkülasyon pompaları ile birlikte	ISI-TAN	CK800	2022		K22.07.005	905.000 TL
34	-	1	Jeneratör	AKSA	AD275	2023		EDIOA291888	855.000 TL
35	-	1	Kırma makinesi		RG-3660E	2020		201103082	330.000 TL
36	-	1	Kırma makinesi		RG-3660E	2020		200103037	330.000 TL
37	-	1	Kırma makinesi	T-MAX	GP 500	2014		B143237	190.000 TL
38	-	1	Kırma makinesi	SHINI	SG-2540EB	2016		2CG16080089	75.000 TL
39	-	1	Kırma makinesi	SHINI	SG-2324E	2011		2GE11030005	60.000 TL
40	-	1	Kırma makinesi	SHINI	SG-3675-R-CE	2021		2CG00001500	540.000 TL
41	-	2	Kamyon rampası	HORMANN					310.000 TL
42	-	3 - 1 -	Hammadde besleme dozajlama sistemi Hammadde tankı Emiş üniteleri Hammadde yükleyici Sisteme ait diğer tüm ekipmanlar ile birlikte	MORETTO	CLS5		20 ton	032101482	3.100.000 TL

43	-	1	Hammadde kurutma fırını	SHINI	SDD-230U/120H-CE	2018		2DD00000226	145.000 TL
44	- 	1 1 1 1 -	Boya kabini Boya fırını Şartlandırıcı Kurutma ve boya kabini elektrik panoları, kontrol panoları ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	EFE EFE FRIGEL		2022			2.125.000 TL
45	-	2	Akülü istif makinesi	STILL	ECV 10	2021			420.000 TL
46	-	1	Gruplama alanı, konveyörü ve diğer ekipmanları ile birlikte						70.000 TL
47	-	1	Otomatik montaj kontrol cihazı						540.000 TL
48	-	2	Pim çakma makinesi						20.000 TL
49	-	1	Plate masası						15.000 TL
50	-	2	Su kaçak test makinesi						450.000 TL
51	-	1	Kaynak kalınlık cihazı						185.000 TL
52	-	1	Su kaçak numune cihazı						55.000 TL
53	-	1	Vibrasyon kaynak makinesi	EMERSON	M-624H	2014		4.G056.0.A10	1.410.000 TL
54	-	1	Kaynak test cihazı						235.000 TL
55	-	1	Gruplama alanı ve konveyörü						30.000 TL
56	- 	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA1600IIS	2020		202007016053399	870.000 TL
57	- 	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA900III	2021		202107009060056	750.000 TL
58	- 	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA5300III	2023		202307053008611	2.625.000 TL
59	- 	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA5300III	2023		202307053008608	2.625.000 TL
60	-	1	Plastik enjeksiyon makinesi	HAITIAN	MA5300III	2020		202007053018097	2.155.000 TL

		-	Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte						
61	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA5300IIS	2020		202007053053472	2.155.000 TL
62	-	1	CNC tezgahı	HCM	HC1060	2023		23A004	1.150.000 TL
63	-	1	Torna tezgahı	CRAFT	CB5015				365.000 TL
64	-	1	Freze	JET	X6325	2019		0417	290.000 TL
65	-	1	CNC tezgahı	HAITIAN	VMC1000II	2021		X2021050814	1.730.000 TL
66	-	1	Kaynak makinesi	LINCOLN	INVERTEC V160-T				50.000 TL
67	-	2	Robot	HILECTRO	XTA-800	2020		A08ID004504048H A08ID004504045H	370.000 TL
68	-	2	Robot	HILECTRO	XTA-1100	2020		A111D00422915H A11ID004504037	460.000 TL
69	-	1	Robot	HILECTRO	XTA-900	2020		A09ID004219011H	195.000 TL
70	-	1	Forklift	STILL	RX20-16	2022		516221L00879	750.000 TL
71	-	1	Forklift	STILL	RX20-20P	2022		516230L01294	1.000.000 TL
72	-	1	Forklift	STILL	RX20-20P	2024		516230N01537	1.500.000 TL
73	-	1	Vibrasyon kaynak makinesi	EMERSON	M-624H	2021		1106677	1.860.000 TL
74	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	HAITIAN	MA12000III	2024		202407120061347	6.990.000 TL
75	-	1	Robot		V-700	2024		240501VA17ID001	530.000 TL
76	-	1 -	Plastik enjeksiyon makinesi Hammadde besleme ünitesi, sıcak yolluk, şartlandırıcı, soğutma sistemi elektrik tesisatı ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte	JSW	J350	2014		214826997997	2.650.000 TL
77	-	1	Tavan vinci	GÜRALP		2017	12.5 ton	00207	500.000 TL
78	-	1 -	**Elektrik Tesisatı** Trafo, 1600 kVA kapasiteli Hücreler, paneller, şalt ünitesi, tesis ana dağıtım ve kompanzasyon panoları, OG-AG Panoları, teknik birimlere ait						4.550.000 TL

			dağıtım panoları, kat dağıtım panoları, kabloları, taşıma platformları, topraklama/koruma sistemi, trafo besleme ve jeneratör besleme tesisatları ve sisteme ait diğer enstrümanlar						
79	-		**Yangın pompa tesisatı**						
80	-	1	Dizel yangın pompası	ISUZU	14B-ZI	2023	110 KW	B42309001	
81	-	1	Elektrikli yangın pompası				90 KW		2.500.000 TL
82	-	1	Jokey pompa				3 KW		
83	-	-	Panoları iletim hatları ve diğer tüm ekipmanları ile birlikte						

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. TİC. A.Ş. GENEL TOPLAM BİLGİ AMAÇLI (TL)	**102.220.000 TL**

5.3.3. Makine-Ekipman ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tesisteki makine ekipmanlar ile ilgili herhangi bir dava bulunmadığı firma tarafından beyan edilmiştir. Kiralık olan ve leasing ödemeleri devam eden makine ve ekipmanlar bilgi amaçlı rapora eklenmiş olup Değer Takdiri' ne dahil edilmemiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Makine-ekipmanların bakımlı ve iyi durumda olduğu dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Firmadan mülkiyet ispat edici sabit kıymet listesi temin edilmiştir. Üretici markalar ile yapılan görüşmeler ve ana imal etiketinde paylaşılan kapasite bilgileri raporumuzda paylaşılmıştır.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Aşağıda yer verilen listedeki hususlara makine ekipmanın değerlemede yer almaması gereğince rapor içerisinde yer verilmemiştir.

a) Maliyet Yaklaşımın Benimsenmesi Durumunda;

b) 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,

c) Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar, (Şirketin, Kurul'un veya Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinde veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya duyurduğu bilgilere referans verilmesi mümkündür).

d) Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerleme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.)

e) Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğuna ve bağımsızlık ilkelerine uyduğuna ilişkin beyanı, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için kullanılabilecek internet adresi.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Söz konusu değerleme çalışması ekipmanlarının **31.12.2025** tarihli adil piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDS'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu raporumuzda maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Raporumuzda makine ekipman değeri için konu tesiste yer alan ekipmanların faaliyet gösterdiği adreste yerinde kullanım durumları dikkate alınarak değer takdir edilmesi ve yukarıda belirtilen husus doğrultusunda konu makinelerin değerlemesi için maliyet yaklaşımı değeri uygun görülmüştür.

MAKİNE EKİPMANLAR VE DEMİRBAŞLAR DEĞERLERİN UZLAŞTIRILMASI	
Kayıtsız Makine Ekipmanlar Genel Toplam (BİLGİ AMAÇLI) (TL)	102.220.000 TL
Toplam Adil Piyasa Değeri (TL)	**102.220.000 TL**

Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyanın bulunduğu, Raporu Hazırlayan Ve Onaylayanlar, Yeterlilikler Bölümünde Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğu, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için https://www.dengedegerleme.com/surekli-bilgilendirme-formu/ internet adresinden teyit edilebileceği, Konu varlıklara ilişkin son üç yıl içinde herhangi bir değerleme raporu tarafımızdan hazırlanmamıştır.

İşbu rapor **31.12.2025** tarihi itibariyle muteberdir.

VEDAT KOYUN	KORHAN CAN	BAKİ BUDAKOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
411605	402012	400159

5.4.3. FOTOĞRAFLAR

tekniplast