



KOÇ ÇELİK SANAYİ A.Ş.

OSMANİYE – ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
102 ADA 21 PARSEL ARSA VE FABRİKAYA AİT  
ENVANTER VE DEMİRBAŞ PİYASA RAYİÇ DEĞERİ  
GÖRÜŞ RAPORU





## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi

### **BÖLÜM 2 : MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

- 2.1 Müşteri Bilgileri
- 2.2 Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

### **BÖLÜM 3 : DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNELERE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 3.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 3.2 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değeri
- 3.3 Makinelerin Değerlerine Etki Eden Faktörler
  - o Değerlemede Kullanılan Yöntemler

### **BÖLÜM 4 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**



## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor KOÇ ÇELİK SANAYİ A.Ş. talebine istinaden Şirketimiz tarafından 01.Şubat 2014 tarihinde fabrika mahallinde yapılan inceleme neticesinde 07 Şubat 2014 tarihinde düzenlenmiştir.

##### o Rapor Türü

Bu rapor, KOÇ ÇELİK SANAYİ A.Ş.' nin bünyesinde yer alan ÇELİKHANE TESİSLERİN' de bulunan makine ve teçhizat parkının 07 ŞUBAT 2014 tarihli Makina Değerinin; mevcut makinaların Türk Lirası ve Amerikan Doları USD cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan Makina Değeri görüş raporudur.

**Adres: Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi  
Cebelibereket Cad.No:17 Toprakkale /OSMANİYE**

##### o Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu Koç Çelik Sanayi A.Ş. firmasına ait fabrika mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak tarafsızlık, gizlilik, dürüstlük, standartlara bağlılık ve yetkinlik çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu rapor, Makine Mühendisi Ahmet TIKNAZ tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı İsmail DUYAR tarafından kontrol edilmiştir.

##### o Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 01 Şubat 2014 tarihinde Koç Çelik Sanayi A.Ş. firmasına ait Çelik fabrikası mahallinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### 2.1 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Koç Çelik Sanayi A.Ş. talebi üzerine hazırlanmıştır.

### 2.2 Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Bu rapor Koç Çelik Sanayi A.Ş.' nin bünyesinde yer alan ve bölüm 1 de adresleri belirtilen Çelikhane Tesislerinde bulunan makine teçhizat parkının 01 Şubat 2014 tarihli inceleme ve 07 Şubat 2014 rapor tarihli günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden ekspertiz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Makinelerin tamamının değerlendirilmesi Koç Çelik Sanayi A.Ş. yetkililerinin tarafımıza verdikleri envanter listesinin doğruluğu ve firmaya ait oldukları kabulü ile ve yerinde görülerek yapılmıştır. Mülkiyeti ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun olmadığı kabul edilmiştir.



## BÖLÜM 3

### DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNELERE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 3.1 Değerlendirme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler bulunmamaktadır.

#### 3.2 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Değerleri

Makine ve teçhizatların teknik özellikleri ve ekspertiz değerleri ekte tablo halinde verilmiştir.

#### 3.3 Makinelerin Değerine Etki Eden Faktörler

Makinelerin değerlerine etki eden faktörleri olumlu ve olumsuz olmak üzere iki gruba ayırabiliriz.

##### a) Olumlu Etkenler

\*Firmanın kurumsallaşmış yapısı ve kayıtlarındaki düzeni ekspertiz işlemini kolaylaştırmaktadır.

\*Bilançolarındaki amortisman tabii değerler ve elde edilmiş maliyetleri firma yetkililerinden alınmış ve verilen bilgilerin doğruluğu kabul edilmiştir.

\*Tesislerin bulunduğu bölge Mersin Limanına yakınlığı, yetişmiş işgücü varlığı, altyapı tesislerinin tamamlanmış olması, kurulu elektrik gücü yüksekliği bakımından rekabet avantajı sağlamaktadır.

##### b) Olumsuz Etkenler

\*Girdi maliyetleri, enerji fiyatları ve işçilik maliyetlerinin yüksek oluşu, Çelik sanayinin uluslararası rekabet koşullarını olumsuz etkilemektedir.

#### 3.4 Bu Değerlemede kullanılan Yöntem –Emsal ve Piyasa Rayiç Değerleri

Makine teçhizat gibi çabuk eskiyen, teknik olarak değer yitiren varlıkların rayiç değerinin bulunmasında, makine-cihaz ve teçhizatların amortismanları dikkate alınmış, fiziksel yıpranma, fonksiyonel, teknolojik ve ekonomik açıdan demode olma olasılıkları göz önünde bulundurularak rayiç bedel tespit edilmiştir.

##### \*Gerçeğe Uygun Değer

UFRS (TFRS) gerçeğe uygun değeri “tarafsız, danışıklı olmayan, ilişkili taraflar arasında olmayan ve objektif olan, bilgili ve istekli taraflar arasında bir varlığın değişimi veya bir borcun kapatılması için kabul edilen tutar” olarak tanımlamaktadır.

\*SPK Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII,No:45) Pazar Değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.



**“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”**

Bu iki tanım aynı değeri ifade etmektedir. Makine ve Teçhizat değerlemesinde rayiç bedeller bu tanıma göre takdir edilmiştir.

Makine-Cihaz ve Teçhizatların Genel Durumu itibariyle ve piyasa şartlarına göre elde etme değeri genellikle döviz cinsinden olduğundan ve tesisin 1 yıl önce satın alınmış olduğu kabulü ile amortisman ve yeniden değerlendirme yapılmamıştır. Döviz fiyatlarındaki artışın tesisin değerini yükselttiği ve elde etme değerinin yükseleceği varsayılarak elde edilen değerler, bugünkü rayiç değerini oluşturacağı kanaatine varılmıştır. İnceleme tarihindeki Merkez Bankası Döviz alış kuru ile tesisin elde edilme tarihindeki ortalama döviz kuru oranlanarak Katsayı belirlenmiştir. Dövizle alım satımı yapılmayan makinelerin katsayısı (1) kabul edilmiştir. Makine ve Teçhizatların yerinde satılması gerektiği, münferit olarak satılabileceği ancak değerlerinde yüksek kayıplar yaşanabileceği dikkate alınmalıdır.

**TOPLAM YERİNDE SATIŞ DEĞERİ.....70.800.000.-TL**

## **BÖLÜM 4**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Değerlendirilmesi yapılan Koç Çelik Sanayi A.Ş firmasına ait Çelikhane Tesislerinde bulunan makine-cihaz ve teçhizatların fiziki durumu, bakım ve performansları vb değerine etken olabilecek bütün özellikler dikkate alınmış, ekonomik koşullar ve piyasa şartları da göz önüne alınarak makine- cihaz ve teçhizatların Gerçeğe Uygun (Pazar Değeri) değeri,

07 ŞUBAT 2014 tarihi itibariyle 31.12.2013 tarihli envanter listesine göre **70.800.000.-TL**...olduğu kanaatine varılarak bu rapor ek excel tablosu ile birlikte görüş raporu olarak düzenlenerek değer takdir edilmiştir.

07 ŞUBAT 2014 tarihi itibariyle 31.12.2013 tarihli envanter listesine göre **31.878.978-USD** olduğu kanaatine varılarak görüş raporu olarak düzenlenerek değer takdir edilmiştir.

07.02.2014 Tarihi Merkez Bankası Döviz Satış Kurumları  
1 Usd= 2.2209 TL

NOT:

1- Makine-cihaz teçhizatlar yerinde satılırsa montaj maliyeti açısından avantajlıdır.



- 2- Tespit edilen değer kullanılmış makinaların, mevcut hali ile yerinde peşin satış değeridir.
- 3- Toplam Makine Değeri KDV hariç belirlenmiştir.
- 4- inceleme tarihi itibariyle fabrikada montajı yapılan Oksijen tesisi yerinde görülmüştür. Tesisin 31.12.2013 tarihli bilanço değeri olan 1.442.08,10 TL'lik kısmı ekspertiz değer toplamına eklenmiş ve dikkate alınmıştır. 28.01.2014 tarih itibariyle toplam aktif değeri olan 13.515.621,53 TL kısmından kalan 12.073.603,43 TL kısmı bilgi amaçlı verilmiş ve değerlendirilmiştir. Oksijen tesisi dahil edildiğinde toplam ekspertiz değeri 82.800.000.- TL'dir

Durumu ve kanaatimi ifade eden Makine Değeri görüş raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Ahmet TIKNAZ

MAKİNE MÜHENDİSİ(U.:2506-20-65)

Değerleme Uzmanı (SPK 401565)

İsmail DUYAR

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

( SPK 400207)

Ek: 1. Makine Değerleme Listeleri

















