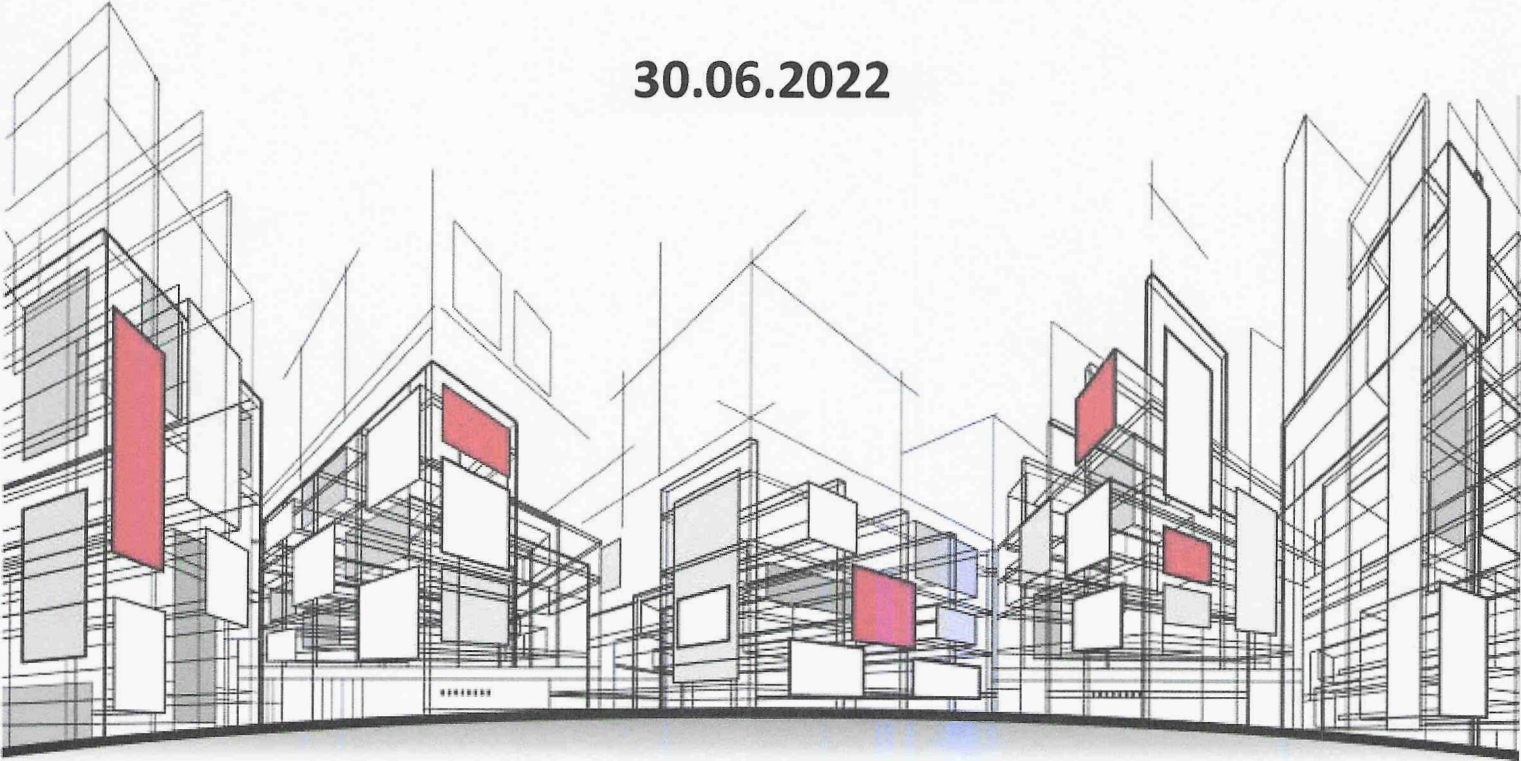


MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE
TİCARET A.Ş. – ANKARA ŞUBE

2022-ÖZEL-557

30.06.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 13 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 15 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 15 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 15 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 15 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 16 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 16 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 16 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 16 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 19 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 19 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.5. GÜÇLÜ YÖNLER VE ZAYIF YÖNLER	- 21 -
7. SONUÇ	- 23 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 23 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 23 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 23 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 23 -
8. RAPOR EKLERİ	- 25 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 25 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 26 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 41 -
8.4. SERTİFİKALAR	- 48 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 50 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 51 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 52 -
8.8. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 53 -
8.9. LİSANS BELGELERİ	- 54 -
8.10. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 57 -

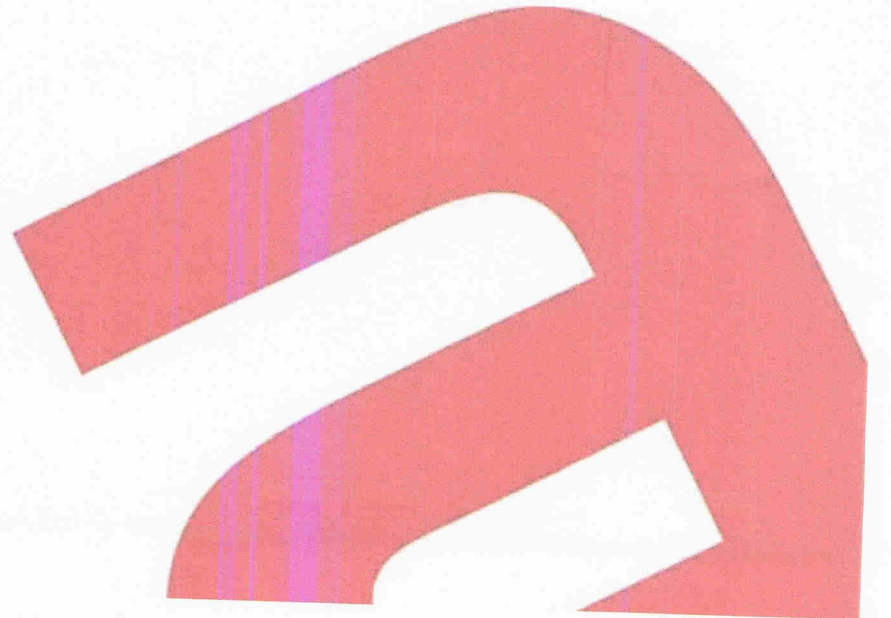
UYGUNLUK BEYANI

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 İçin 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.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	28.04.2022 - 2022/A117
Değer Tarihi	30.06.2022
Rapor Tarihi	30.06.2022
Rapor Numarası	2022-ÖZEL-557
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrası ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standartlarına uygun olarak "Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." firmasının aktifinde yer alan varlıkların bağımsız denetim çalışmaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 30.06.2022 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Ankara ili, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi 3022 ada 3 parselde konumlu un üretim tesisine ait duran varlıkların (makine-ekipman ve taşıt araçları) 30.06.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen duran varlıklar listesi değerlendirme kapsamına alınmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Raporda; "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer takdir yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Söz konusu varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde 25.04.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-157 numaralı (Değer Tarihi:22.04.2021) rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 4.615.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 5.445.700-TL Söz konusu varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde 09.03.2022 tarihli ve 2022-ÖZEL-336 numaralı (Değer Tarihi:31.12.2021) rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 6.710.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 7.917.800-TL
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	41.330.000-TL Kırkbirmilyonüçyüzotuzbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	2.379.300-EUR İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbinüçyüz-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	48.769.400-TL Kırksekmilyonyediyüzaltmışdokuzbindört-yüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	2.807.574-TL İkimilyonsekiyüzüydibinbeşyüzyetmişdört-Euro
Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	Sazlı Mah. Fabrika Sok. No: 2 09260 Söke/Aydın
Şirketin Unvanı	Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Police No: 603400000002386 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ 915533 (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda "Binek Araçlar" için KDV oranı %1, "Ticari Araçlar" ve "Diğer Varlıklar" için KDV oranı %18 olarak varsayılmıştır.

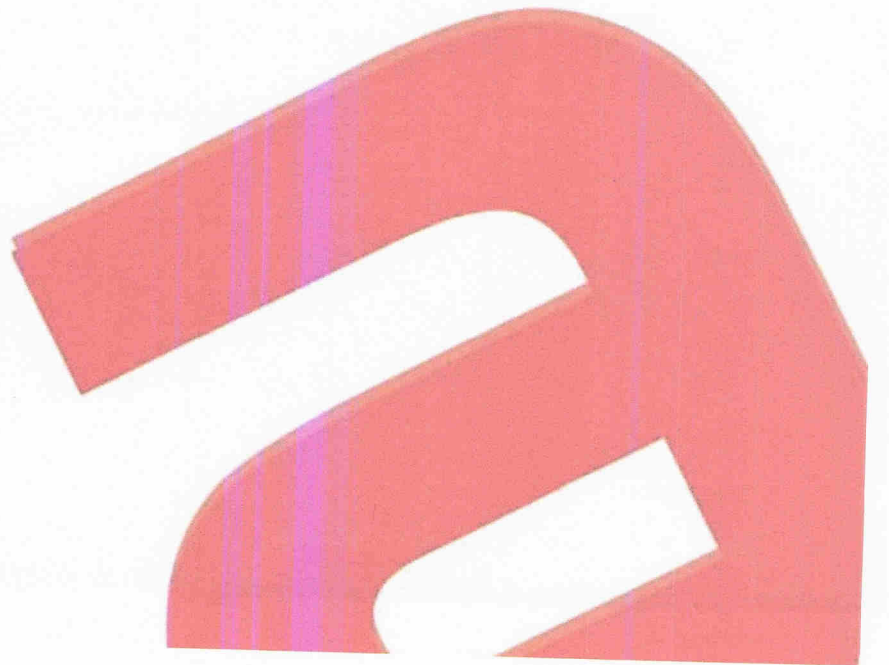
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/ISO105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 30.06.2022 tarihli EUR alış kuru 17,3701 TL, USD alış kuru 16,6614 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

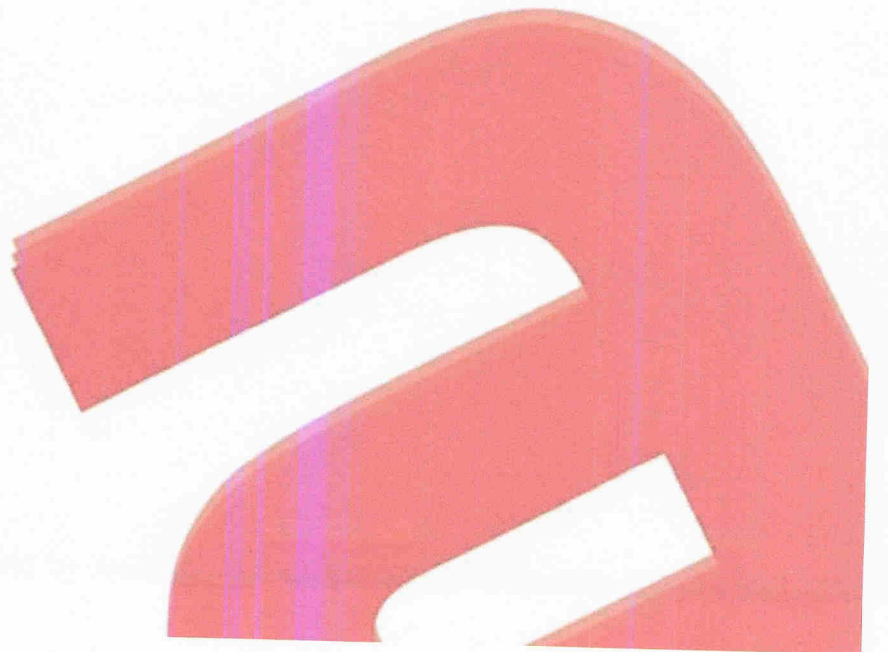


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden 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.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- 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.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular 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. 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.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

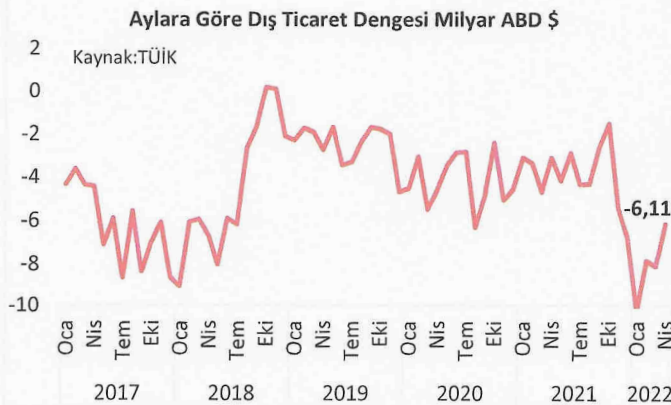
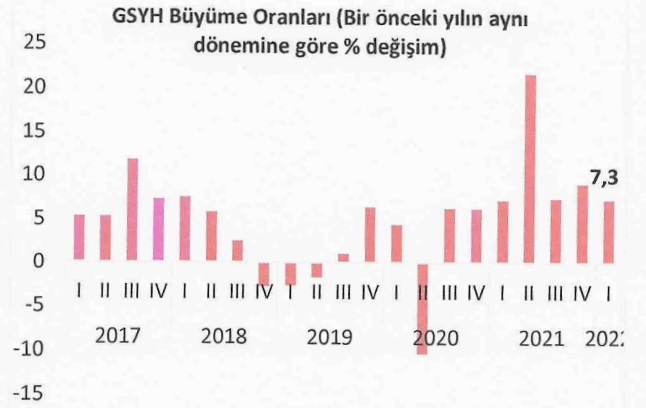


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın birinci çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır.

Mayıs ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 73,50 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,98 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 73,50 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 132,16 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 23,12 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubu, yüzde 16,22 ile ulaştırma grubu, yüzde 9,56 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Mayıs ayında yüzde 5,46 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 115,18 olarak gerçekleşmiştir.



Nisan ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 98,5 artarak 3 milyar 80 milyon dolardan, 6 milyar 113 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Nisan ayında yüzde 85,9 iken, 2022 Nisan ayında yüzde 79,3'e gerilemiştir. Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı yüzde 130 artarak 14 milyar 154 milyon dolardan, 32 milyar 553 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Nisan döneminde yüzde 82,9 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 72,0'a gerilemiştir.

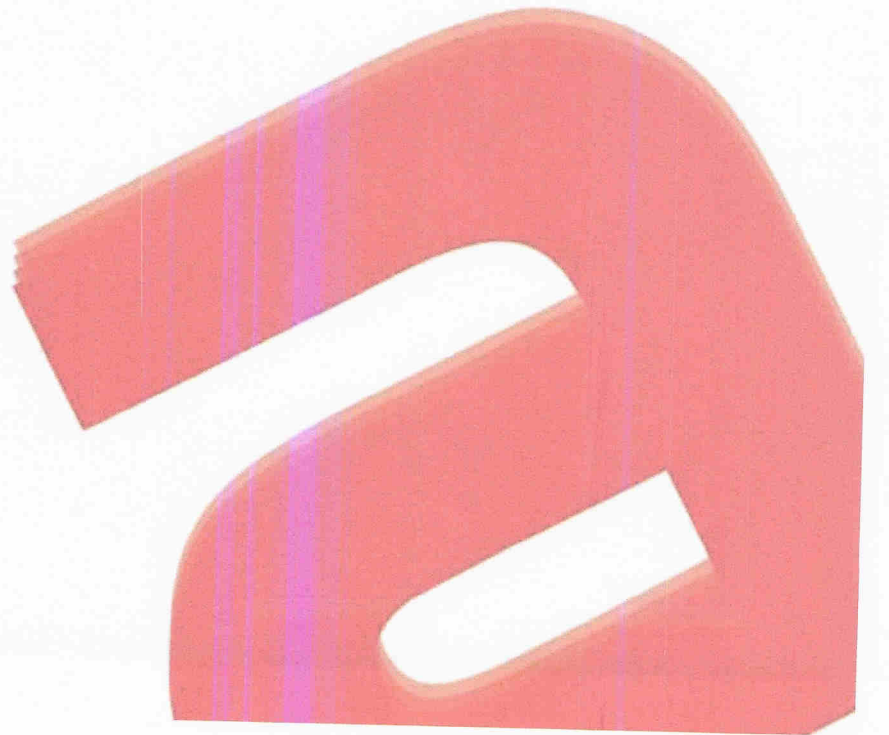
Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Nisan ayında imalat sanayinin payı %95, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,4, madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı %2 olmuştur. Nisan ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 2 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 778 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 168 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,6'sını oluşturmuştur.

İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Nisan ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 5 milyar 467 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 294 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 8 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 71 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 56 milyon dolar ile Hindistan izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,7'sini oluşturmuştur.

² TÜİK TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

1963 yılında Aydın ilinin Söke ilçesinde faaliyete geçmiş "Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." gıda sanayinde kullanılmak üzere un üretimini gerçekleştirmektedir. Ürünlerini "Söke" markası adı altında Türkiye pazarında satışlarını gerçekleştirmektedir.

Söke Değirmencilik 1963 yılında Bühler makinelerini ve teknolojisini kullanarak kurduğu 60 ton kapasiteye sahip ilk değirmeni ile ismini aldığı Söke'de üretime başlamıştır. Ardından 1982 yılında toplam günlük kapasiteyi 440 tona çıkaran ikinci değirmenini kurmuştur. Aynı yıl gerçekleştirdiği endüstriyel paketleme hattı yatırımıyla ürünlerini otomatik olarak paketlemeye başlamıştır. 1993 yılında genel üretiminde otomasyona geçerek üretim kapasitesini günde 540 tona çıkarmıştır. Daha sonra 2017 yılında buğdaydan farklı olarak diğer tahıl çeşitlerini de tam tane olarak öğütebilen, günlük 60 ton kapasiteli yeni bir değirmen kurmuştur.

Söke değirmencilik 2018 yılında Ankara'da yer alan hazır un fabrikasını kiralama yolu ile alarak gerekli revizyonlar sonrasında kullanımına başlamıştır.

Söz konusu Ankara Söke tesisi 1.Organize Sanayi Bölgesi Kazakistan Cad. No:8 adresinde faaliyet göstermektedir. Fabrikanın kuruluşu Özkaşıkçı ailesi tarafından 1994 yılındadır. 2018 yılına kadar çeşitli firmalar tarafından çalıştırılmıştır.

Söke Değirmencilik 2018 yılında Ankara'da yer alan tesisi kiralamış olduğu bilgisi edinilmiştir. Tesisin 2016-2018 yılları arasında gayriaktif halde olduğu 2018 yılında kiralandıktan sonra yaklaşık 6 ay revizyon çalışması yapıldıktan sonra faal hale geçtiği bilinmektedir. Ana makineler hariç tüm taşıyıcılar ve yardımcı makinaları yenilendiği bilgisi alınmıştır. Tesis içerisinde yer alan Değirmen-4 ve Değirmen-5 280 ton/gün buğday kırma kapasiteli olarak çalışmaktadır. Şu an buğday kırma kapasitesi 560 ton/gündür.

Tesis 120 personel ile 3 vardiya olarak çalışmaktadır. Tesis içerisinde 1-2-5-7-10-25-50 kg. ambalajlı un üretilmektedir. Aynı zamanda big-bag ve Silobas yükleme de yapılabilmektedir. Tesis içerisinde 7.350 ton kapasiteli 39 adet betonarme kuru buğday silosu, 1.750 ton kapasiteli 11 adet betonarme tavlanmış buğday silosu, 3.850 ton kapasiteli 24 adet betonarme un silosu, 530 ton kapasiteli 14 adet çelik un silosu ve 540 ton kapasiteli 12 adet çelik tali ürün silosu yer almaktadır. Ayrıca yatay depoda paketlenmiş 1.200 ton kadar un stok edilebilmektedir.

Üretim Faaliyeti

Tesis bünyesinde tüketilen toplam Buğday miktarı 252.631 ton/yıl olup, üretimin tamamı 22.994 m² arsa üzerinde yer alan 7.638 m² kapalı alanda yer alan 2 adet değirmen hattında yapılmaktadır. Un üretimi için kullanılan diğer yardımcı tüketim maddeleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tüketilen toplam Buğdaydan elde edilen un miktarı 177.600.000 kg /yıl'dır.

Ürün Tanımı	Miktar
Buğday	252.631 ton
Un Çuvalı (50 kg.'lık)	1.260.960 adet
Kepek Çuvalı (35 kg.'lık)	891.429 adet
Kraft Torba (25 kg.'lık)	1.420.800 adet
Kraft Torba (10 kg.'lık)	888.000 adet
Kraft Torba (5 kg.'lık)	710.400 adet
Kraft Torba (2 kg.'lık)	888.000 adet
Kraft Torba (1 kg.'lık)	1.776.000 adet
Naylon Eleklik	4.800 m ²
Çuval Ağız Dikiş İpliği	21.524 kg

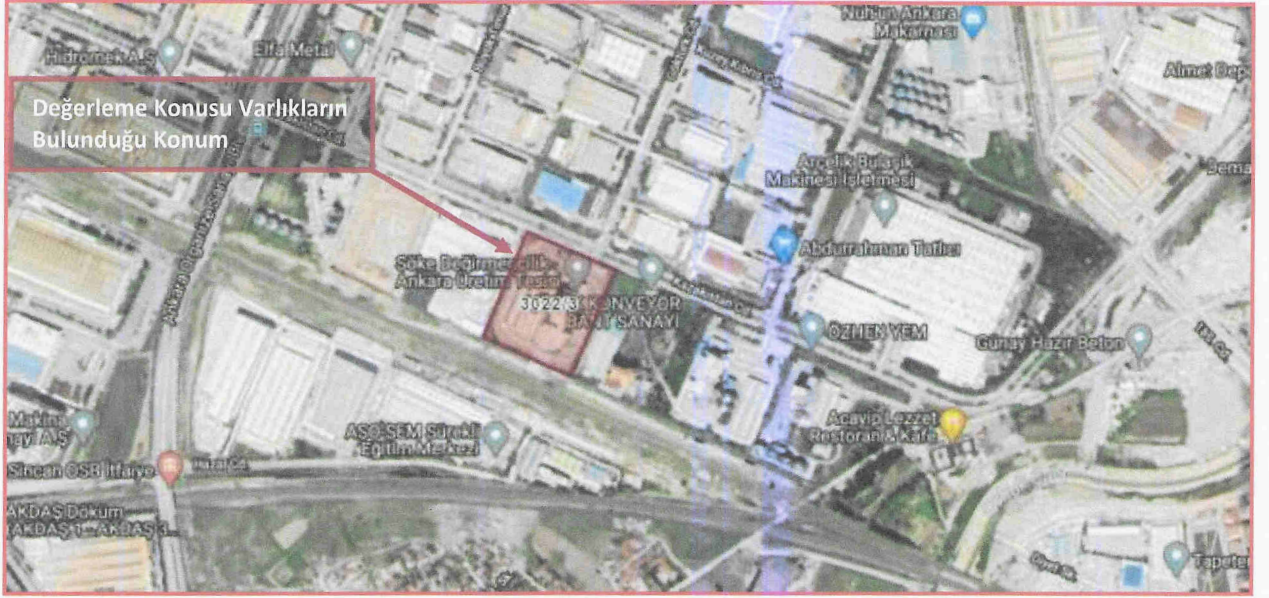
Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş. için Ankara Sanayi Odası'ndan alınan 11.02.2022 tarihli, 2022/154 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; "Un ve Kepek" imalatı alanlarında toplam 112 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Yıllık üretim kapasitesi aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

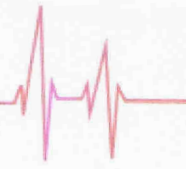
Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Un	177.600.000 kg
Elek Altı Un + Kepek	62.400.000 kg

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu makine-equipman ve taşıt araçları Ankara ili, Sincan ilçesi, Yeni Cimşit mahallesi 3022 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır.

Varlıkların Bulunduğu Adres: Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi Kazakistan Cad. No:8 Sincan/ANKARA





4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

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 içerisinde yer alan Fawema marka 2018 model paketleme makinesi, Egemas marka 2019 model Otomatik Palet Streç Makinesi ve Atlas Copco Marka 2020 model kompresör 3065 sayılı KDV kanunun geçici 39. maddesi uygulamasıyla KDV'den istisna olarak alındığı tespit edilmiştir.

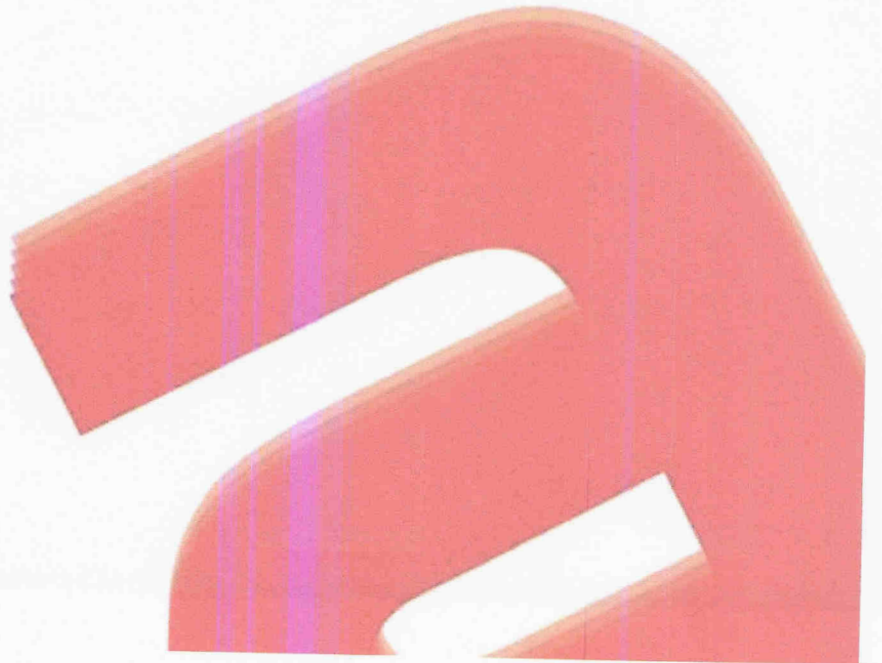
"Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş. Ankara Şube" firması adına TARES taşınır rehin sicil sistemi üzerinde mersis "0778000270500040" numarası ile yapılan incelemede herhangi bir rehin durumuna rastlanılmamıştır. TARES ekran görüntüsü aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.



aden®

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- 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, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.



“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme 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.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. 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.

5.2.3. 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

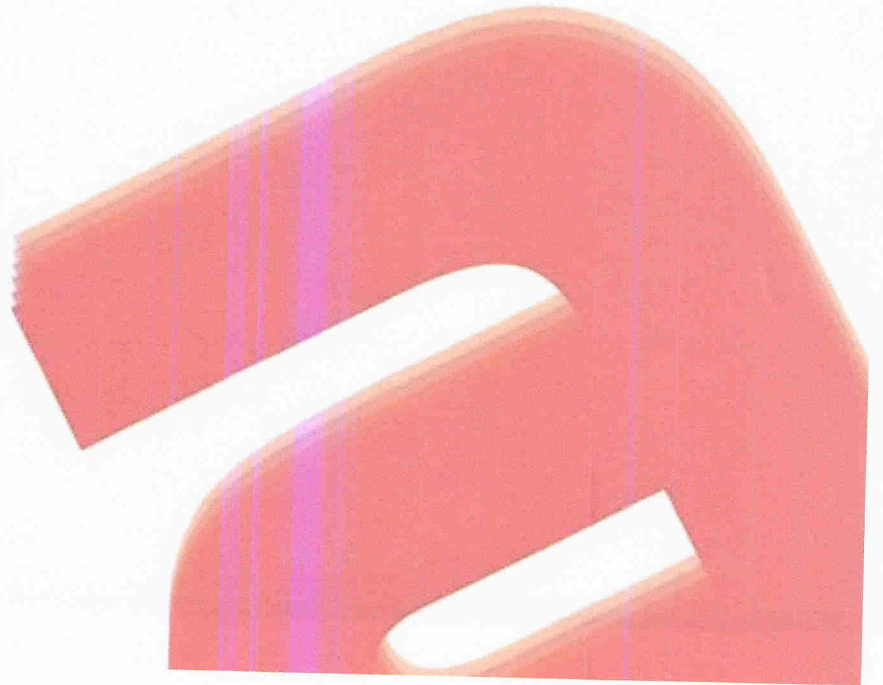
Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



aden®

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

6.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir.

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.

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Vidalı Kompresör	DALGAKIRAN - TIDY 50	2022	5.400 EUR
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 280 ton	2022	2.350.000 USD
Vals Makinesi	BUHLER	2022	52.000 EUR
Çöp Sasörü	UĞUR MAKİNE	2022	10.000 USD
Jet Filtre	MAKENAS	2022	9.000 USD
Otomatik Tav Cihazı	BUHLER	2022	22.000 EUR
Triyör	MAKENAS	2022	7.500 USD
Blower	MAKENAS	2022	3.750 USD
Paketleme Makinesi	FAWEMA	2022	320.000 EUR
Inkjet	LEIBINGER	2022	4.000 EUR
Çuvallı Paketleme Makinesi	CHORONOS	2021	90.000 USD
Paketleme Makinesi	ITALPACK	2021	175.000 EUR
Trafo	1.000 kVA	2021	20.700 USD
Akülü İstif Makinesi	CROWN - BT WP010	2019	73.000 TL
Akülü İstif Makinesi	JUNGHEINRICH - EJE 116	2021	90.000 TL



Dizel Forklift	LİNDE – HT30DS	2017	333.000 TL
Hijyen Bariyeri	AYGEM	2018	10.000 TL
Üniversal Freze	RECKERMANN – MUTI 1500	1979	154.000 TL
Torna Tezgahı	TEZSAN – SN 50C	1982	126.000 TL
Giyotin Makas	BAYKAL – MGS	1980	26.000 TL

Emsal Değerlendirmesi

Değerleme konusu varlıklar için üretici firmaların temsilcileri ile iletişime geçilerek, makinelerin ikame değerleri, ikinci el değerleri ve piyasadaki satış durumları hakkında bilgiler edinilmiştir. Ana makinelerin özel bir alana hitap etmesi nedeniyle satışının zor olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşımda 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.

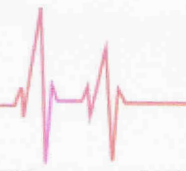
Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

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.

Aşağıda yer alan değerlemeye konu varlık listesinde varlıklara ilişkin yaş, toplam ekonomik ömür, kalan ekonomik ömür ve amortisman oranları belirtilmiştir.



Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan
Makine 10	0,25	0,08	0,1
Makine 15	0,2	0,04	0,25
Makine 20	0,15	0,03	0,3
Makine 25	0,15	0,021	0,35

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. Güçlü Yönler ve Zayıf Yönler

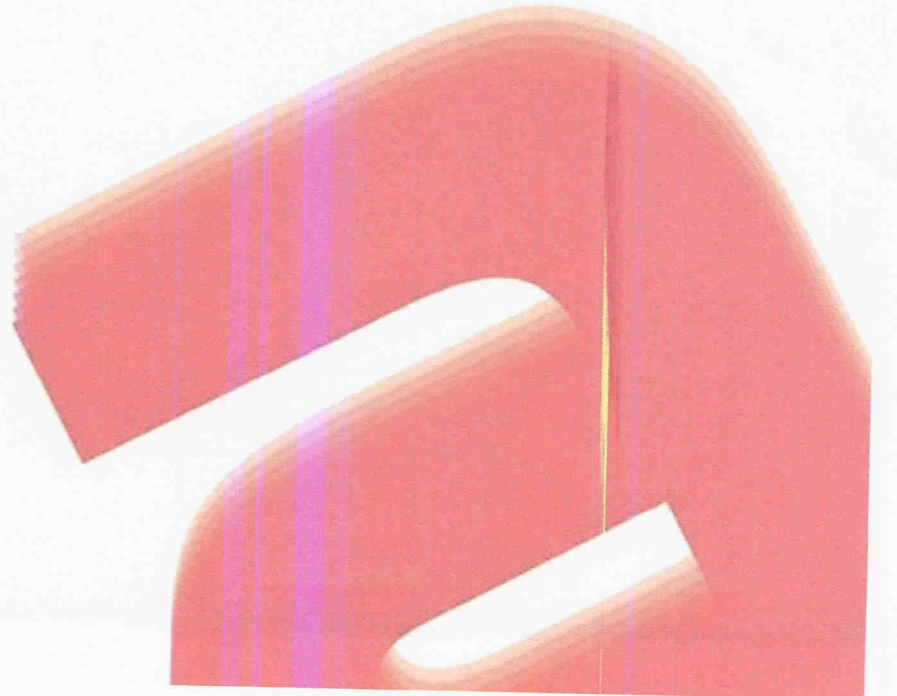
GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılması + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Değerleme konusu tesis talebi yoğun olan bir ürün grubunu imal etmektedir.	– Tesiste bulunan üretime konu ana makinelerin bir kısmının model yıllarının eski olması – Tesiste yer alan ana üretim hattına dahil makine ve teçhizatların başka bir sektörde kullanılmaları mümkün olmaması – Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.



aden®

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

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.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.

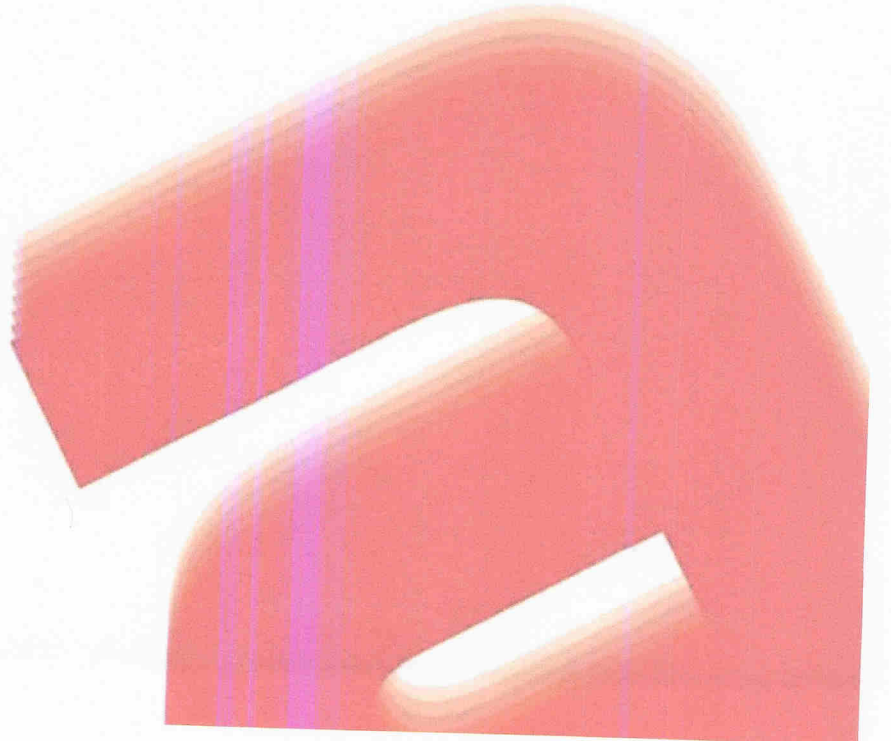
Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş. – Ankara Şube / Makine-Ekipman, Demirbaş ve İş Makineleri Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	30.06.2022	
Değer Tarihi:	30.06.2022	
Kur Bilgisi (Alış):	30.06.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=17,3701 TL, 1 USD= 16,6614 TL’dir.	
ÖZET TABLO*	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	40.065.000	2.306.500
İş Makineleri Pazar Değeri	1.265.000	72.800
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	41.330.000	2.379.300
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	48.769.400	2.807.574

*Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
S. Buğra GÖZ Makine Mühendisi Lisans No: 915533	Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

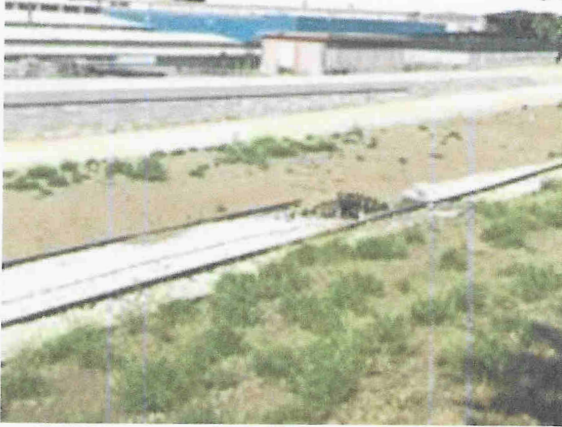
8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste EK olarak ayrıca bilgilerinize sunulmuştur.

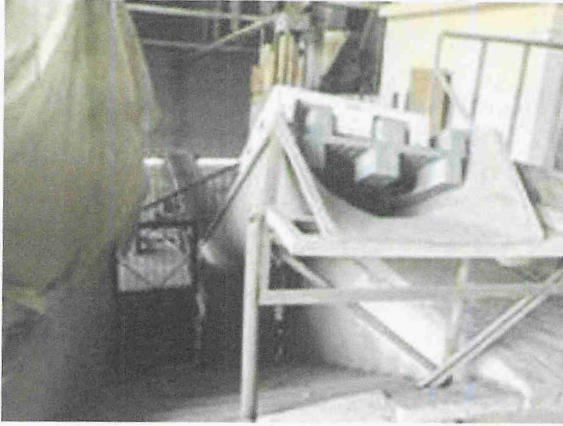


8.2. Fotoğraflar

Vagon Çekme Vinci



Vagon Yükleme Bantlı Konveyör



Helezon



Elevatör



Kamyon Kaldırma Lifti



Pnömatik Sürgü



Blower

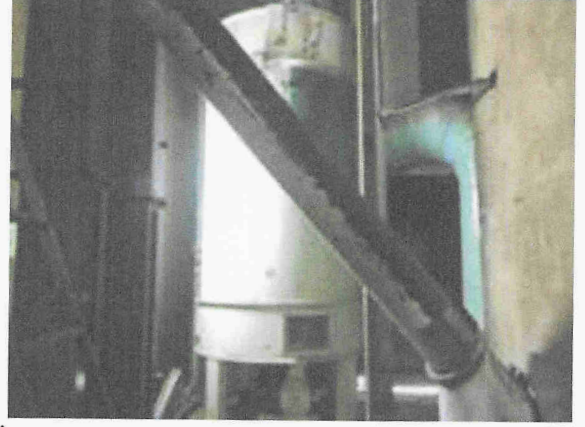
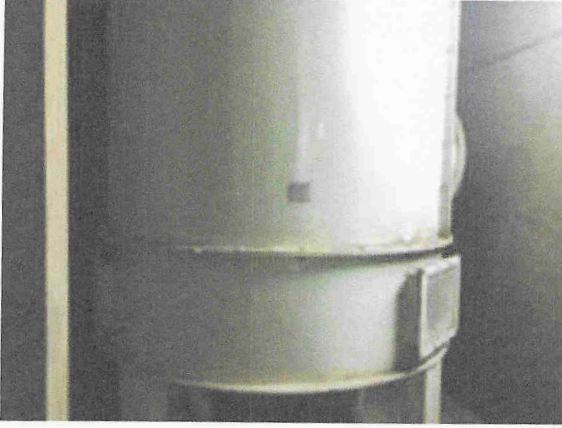


Hava Kildi





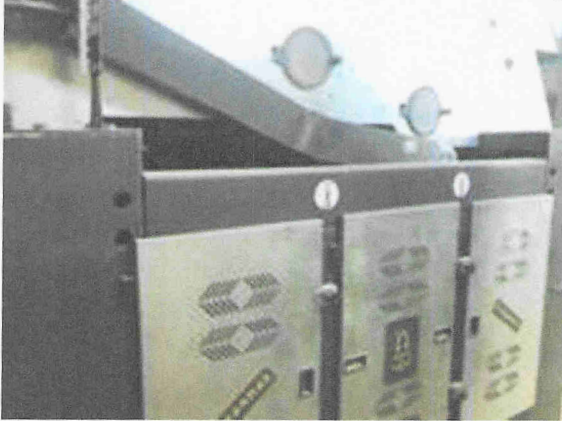
Jet Filtre



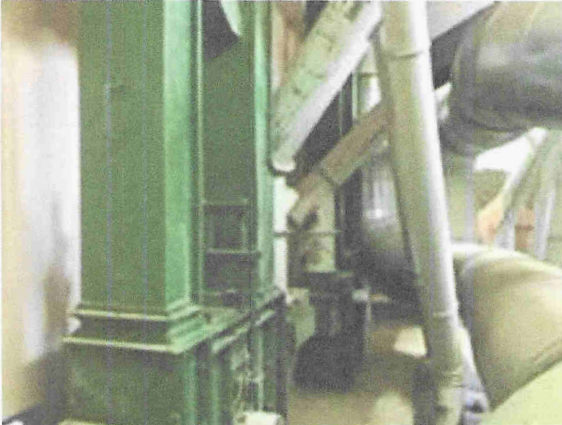
Aspiratör



Çöp Sasörü



Kovalı Elevatör





Yüzdelik Paçal Makinesi



Yüzdelik Paçal Motoru



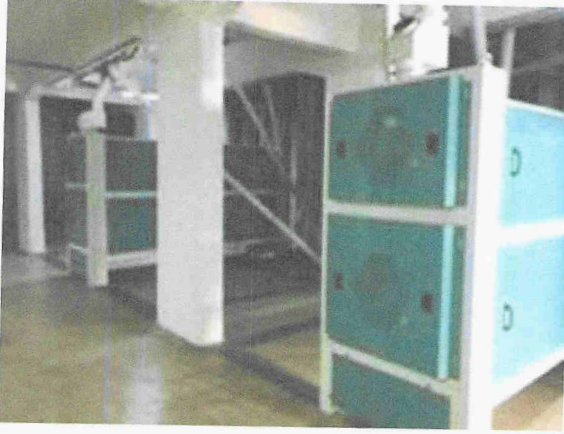
Vals Makinesi



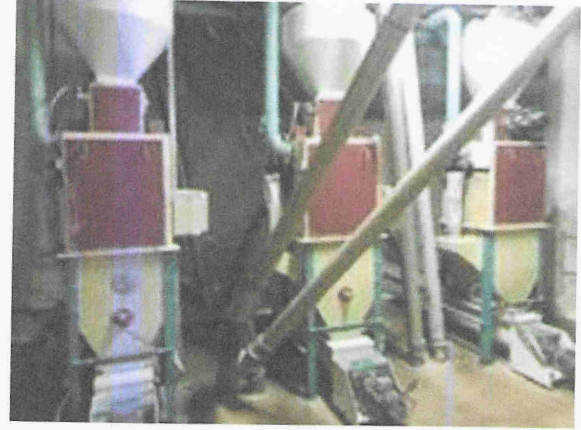
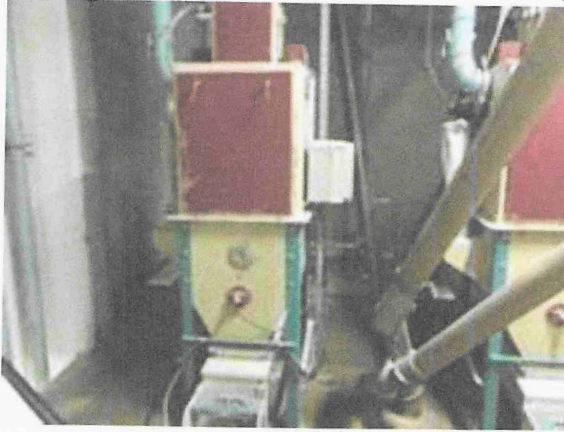
Sistem Panoları



Triyör



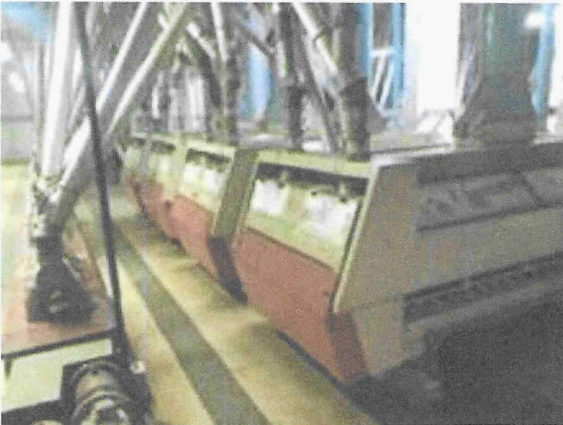
Kantarlar



Kabuk Soyucu

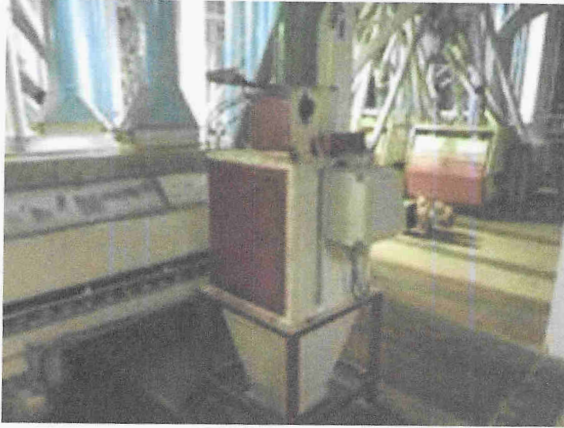


İrmik Sasörü

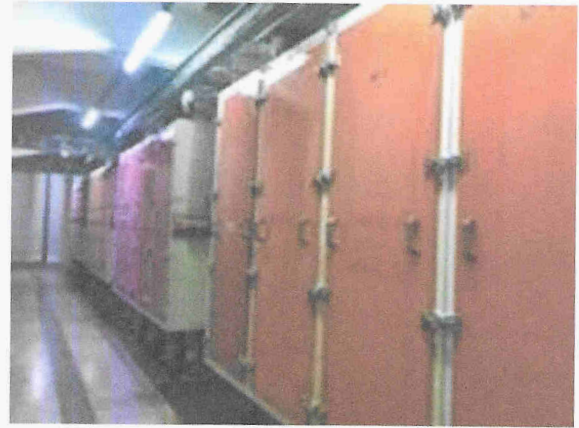
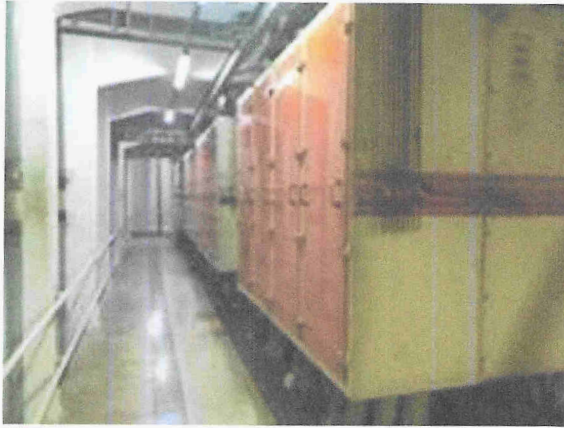




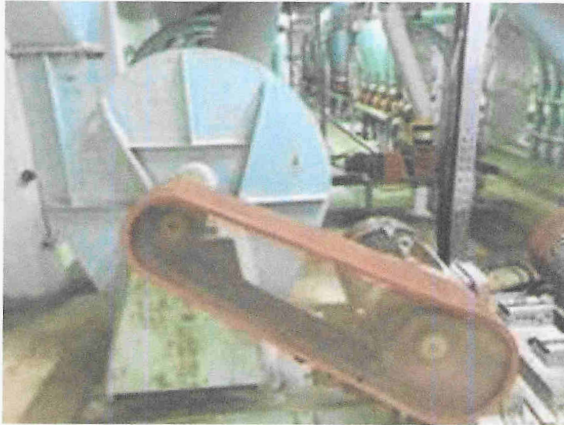
B1 Kantarı



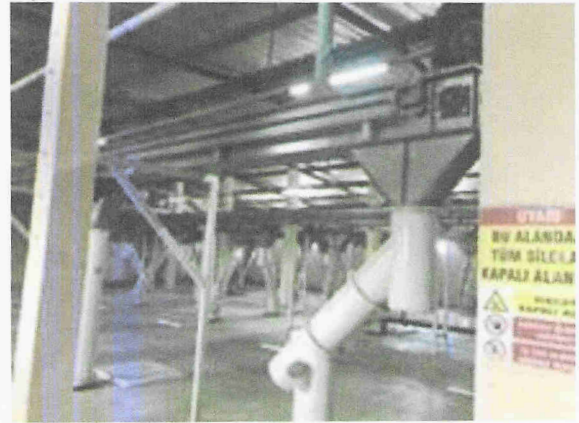
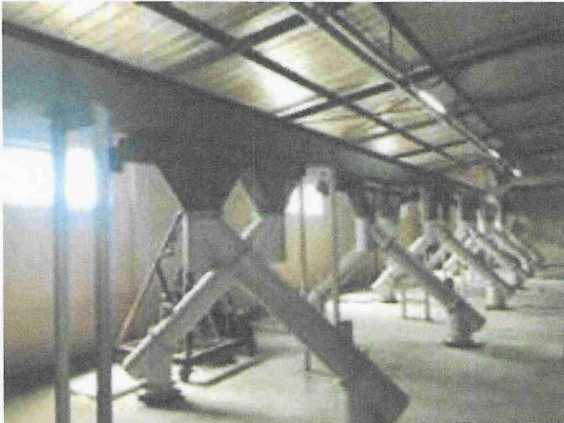
Kare Elek



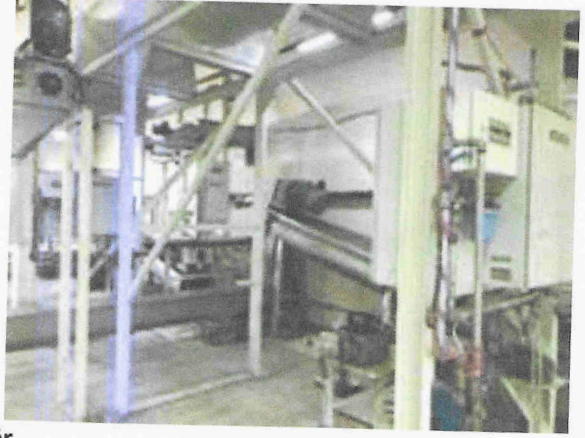
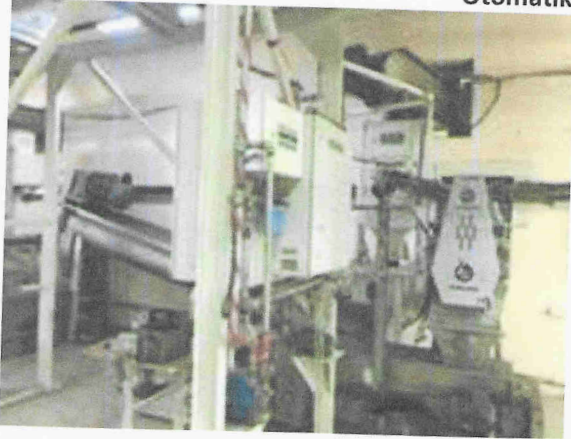
Pnömatik Aspiratör



Zincirli Konveyör



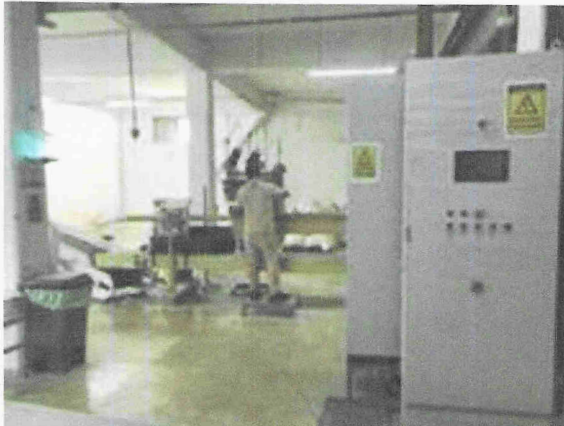
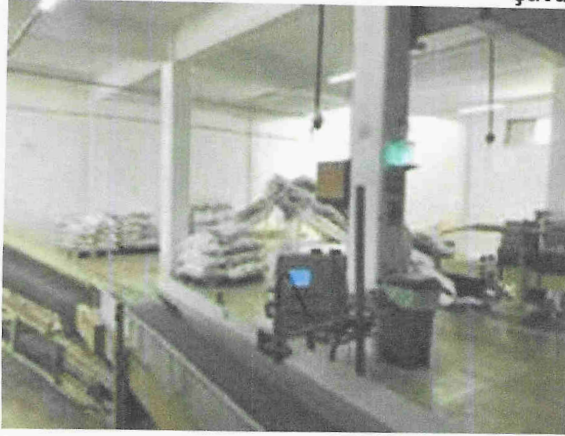
Otomatik Tav Cihazı Grubu



Entilatör

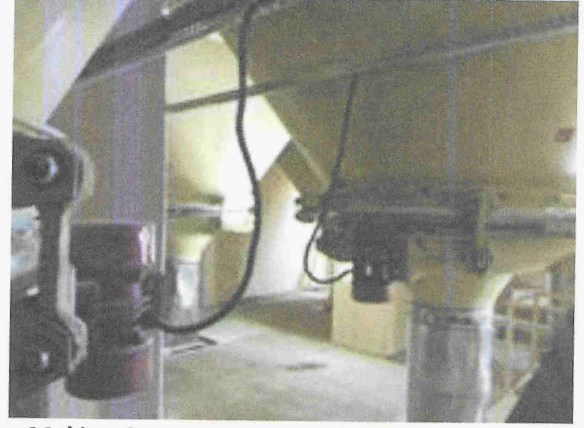
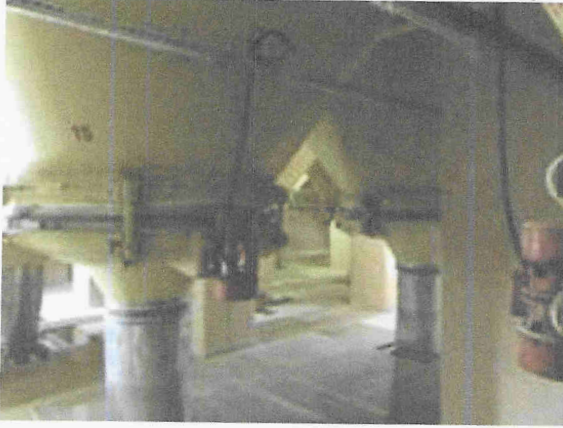


Çuvalı Paketleme





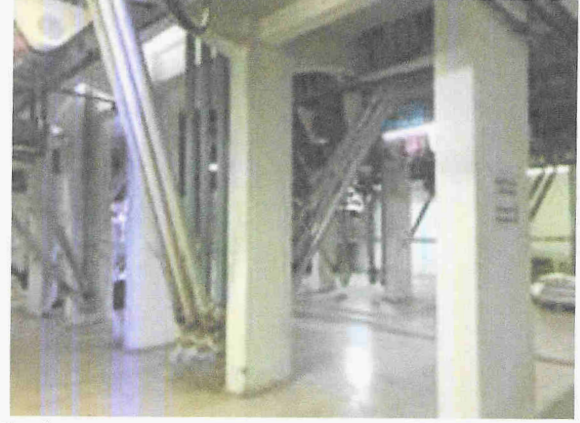
Silo Boşaltıcı Paçal Makinesi



Vitamin Dozajlama Makinesi

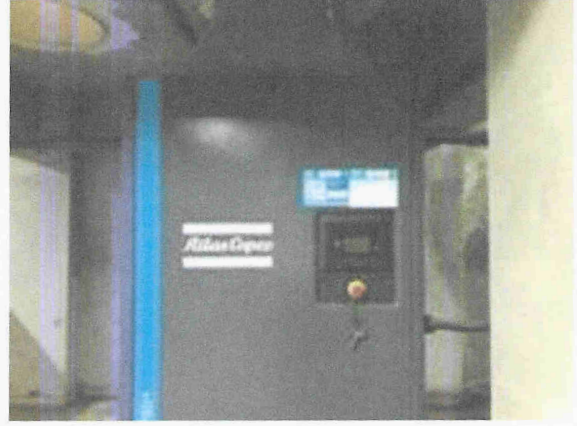


Tanbur Detaşör

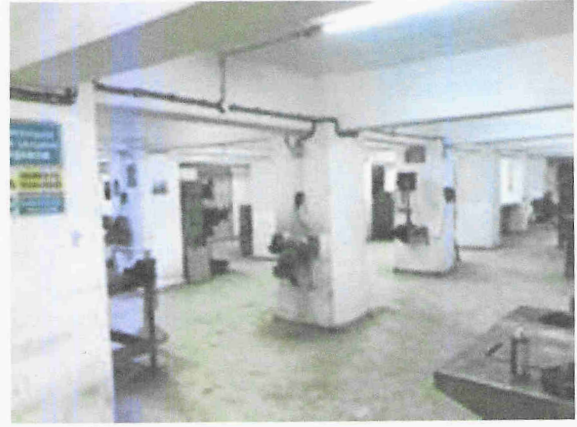
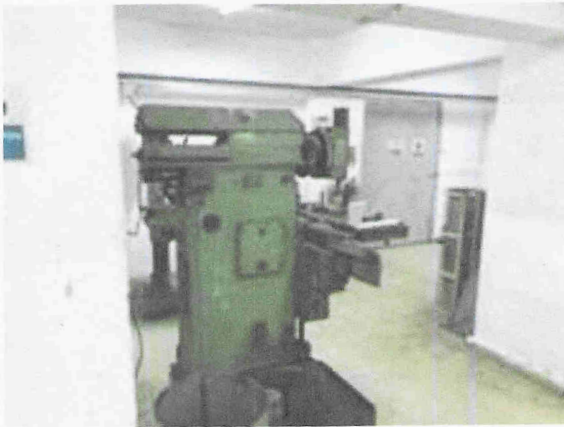
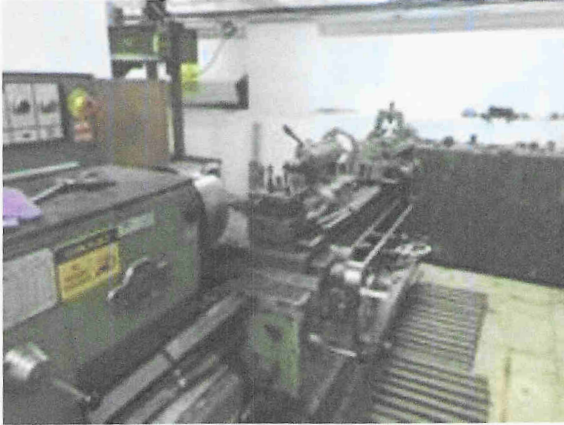


Kompresör Grubu





Atölye Ekipmanları

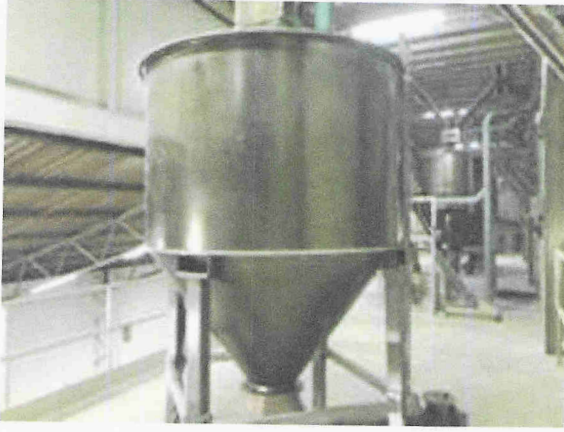


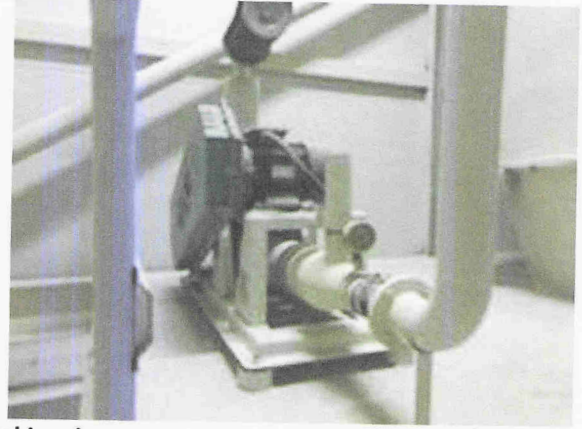
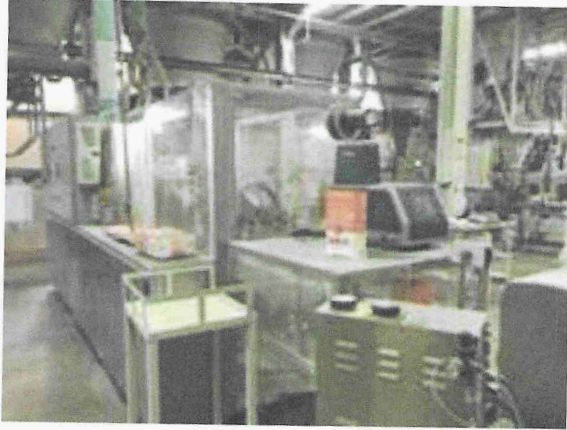
Yükleme Boşaltma Tüp Helezon





Kiloluk Paketleme Hattı

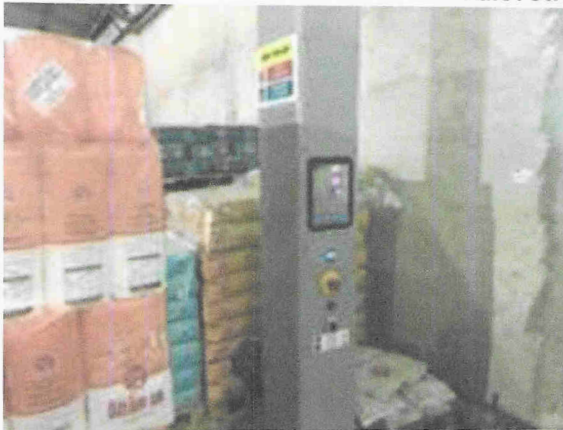




Akülü İstif Makinesi



Palet Streçleme Makinesi





Forklift



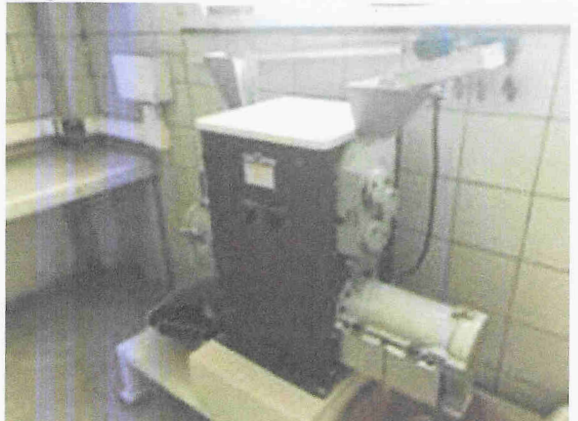
İade Hattı



Hamur Şekillendirme Makinesi



Valsli Laboratuvar Değirmeni





Analiz Değirmeni



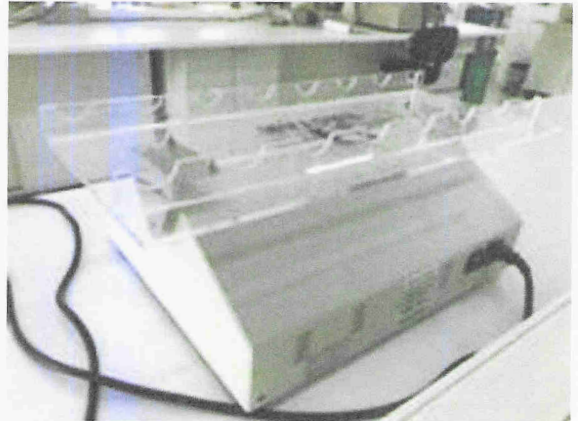
Buğday Sondası



Protein Cihazı



Sedim Sallama Cihazı

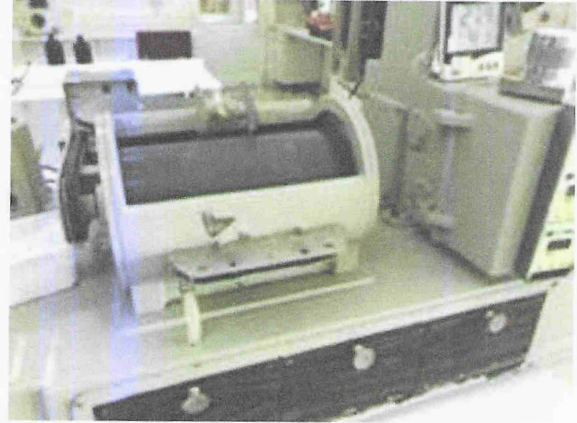


Farinograf





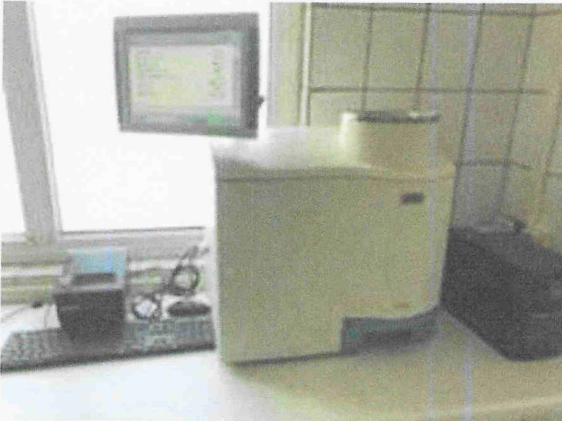
Ekstensograf



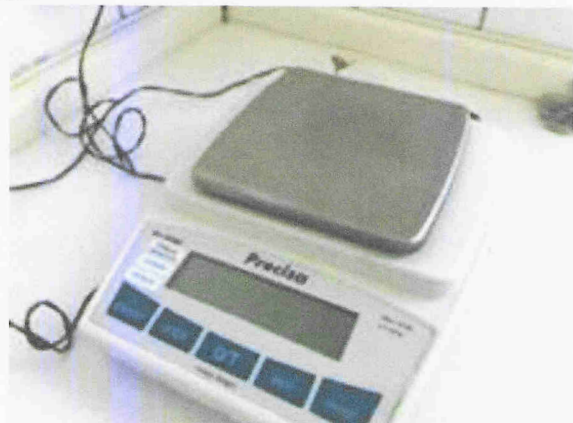
Zedelenmiş Nişasta Tayin Cihazı



NIR Cihazı



Hassas Terazi



Rutubet Cihazı



Düşme Sayısı Cihazı



**aden®**

Değerleme

8.3. Kapasite Raporu**TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ
KAPASİTE RAPORU**

ANKARA SANAYİ ODASI

**Geçerlilik Süresi Sonu
26.01.2023**

Rapor Tarihi :11.02.2022

Rapor No :2022/154

Firma Ünvanı	:SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ	Sanayi Sicil No	:709676
Tescilli Markaları	:	Oda Sicil No	:13444
Vergi Dairesi/No	:Söke V.D. / 7780002705	Ticaret Sicil No	:417468
İşyeri SGK No	:21061010113338130062534-000	Faaliyet Kodu	:10.61.02 (NACE)
MERSIS No	:0778000270500017		

Üretim Yapıldığı Yer	Adres : Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi Kazakistan Caddesi No:8 SİNCAN / ANKARA
	İşyeri Tel (Kodlu): 312-2679724-25 Faks : 312-2670028
	e-posta : info@soke.com.tr Web : www.soke.com.tr

Merkez	Adres : Sazlı Mah. Fabrika Sok. No:2 SÖKE / AYDIN
	Büro Tel (Kodlu): 256-5546354 Faks : 256-5546358

Üretim Konuları : Un ve kepek imalı.

Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kayımlar Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi	Makine ve Teçhizat Değeri	Mühendis : 1
Arazi (m2) 22.994	Tescilli Sermayesi: 87.633.475	Teknisyen : 3
Toplam Kapalı Alan (m2) 7.638		Usta : 2
Bina İnşaat Tipi B.ARME		İşçi : 102
		İdari Pers. : 4
		Toplam : 112

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 30.01.2018

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 11.02.2022 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER
DOĞAN MEMİŞOĞLU Elektronik ve Haberleşme Mühendisi	GÖKÇEN KALYON Ziraat Yüksek Mühendisi	

ASLINA AYKIRI
17 Şubat 2022
Görevi
Mühür



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002703
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

(KİRALIK)

ADRES : Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi Kazakistan Caddesi No:8 SİNCAN / ANKARA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.93.13	48	100'LÜK ÇİFT TOPLU VALS (552 D/DAK)	0	Y	1647,5
	5	CÖP SASÖRÜ	0	Y	8,5
	12	İRMİK SASÖRÜ	0	Y	18,0
	6	DÖNER TANBURLU SASÖR	0	Y	34,4
	18	KEPEK FIRÇASI	0	Y	99,0
	11	İRMİK KIRICI	0	Y	91,0
28.93.13	9	UN ELEĞİ 5 ADETLİ 8 PASAJ - 21 KATLI, 4 ADETLİ 6 PASAJ - 21 KATLI	0	Y	49,5
28.93.13	7	UN ELEĞİ 1 ADETLİ 6 PASAJ-21 KATLI, 6 ADETLİ 4 PASAJ-21 KATLI	0	Y	38,5
	9	CEBRİ TAV MAKİNASI	0	Y	0,0
	6	KABUK SOYUCU	0	Y	66,0
	2	UN MİKSERİ	0	Y	90,0
	6	TAS AYIRICI	0	Y	6,6
	18	RANDİMAN KANTARI	0	Y	3,0
	6	VİBRO TARAR	0	Y	8,8
	18	DETAJÖR	0	Y	54,0
	19	FİLTRE VE SİKLONU	0	Y	0,0
	6	TAKATUKA	0	Y	6,0
	22	ASPIRATÖR (TOZ VE PNÖMATİK)	0	Y	531,0
28.29.21	2	OTOMATİK 6 KAFALI UN PAKETLEME MAKİNASI (50 KG)	0	Y	30,0
	1	OTOMATİK KEPEK KANTARI	0	Y	5,0
	2	BUĞDAY BOŞALTIMA LİFTİ	0	Y	26,0
	1	OTOMATİK KANTAR	0	Y	0,0
25.91.12	5	ÇELİK UN PAKETLEME SİLOSU	0	Y	0,0
	7	ENTELETÖR	0	Y	99,5
28.29.21	2	OTOMATİK KÜÇÜK PAKETLEME MAKİNASI (1 ADET 1-2-4 KG) ADET + 1025 KG LİK)	0	Y	24,0
28.29.21	1	OTOMATİK KÜÇÜK PAKETLEME MAKİNASI 1 ADET 1 KG	0	Y	12,0
	1	PELET MAKİNASI	0	Y	220,0
	1	SOĞUTUCU	0	Y	3,0
	1	KONDÜSYONER	0	Y	15,0
28.93.13	1	ÇEKİCLİ DEĞİRMEN	0	Y	37,0
	117	U HELEZON GÖTÜRÜCÜ	0	Y	351,9
	27	O HELEZON GÖTÜRÜCÜ	0	Y	89,25
	40	ELEVATÖR GÖTÜRÜCÜ	0	Y	140,5
	6	ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜ	0	Y	45,0
	5	SU POMPASI	0	Y	8,6
	2	HİDROFOR	0	Y	8,8
	2	KOMPRESÖR	0	Y	7,4
	3	KONTROL ELEĞİ	0	Y	12,0
	3	8'Lİ DAĞITICI	0	Y	4,5
	139	HAVA KİLİDİ	0	Y	39,7
	11	YÜKLEME BANDI	0	Y	18,0

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/7



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

	1	VAGON YÜKLEME VİNCİ	0 Y	7.5
25.91.12	12	YAN ÜRÜN SİLOSU	0 Y	13.2
25.91.12	41	BUĞDAY SİLOSU	0 Y	0.0
25.91.12	8	BUĞDAY TAV SİLOSU	0 Y	0.0
25.91.12	24	UN SİLOSU	0 Y	18.0
	49	BUĞDAY SİLO BOŞALTICI	0 Y	21.0
	12	UN SİLO BOŞALTICI	0 Y	18.0
	36	VİBRO BOŞALTICI	0 Y	39.6

Toplam : 0 4066.25 =
5448.775 BÇ

Açıklama : YUKARIDAKİ MAKİNELER 26.01.2020 TARİHİNDEN İTİBAREN 3 YIL SÜRE İLE NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş.DEN KIRALANMIŞTIR.

Culpa

2022

[Handwritten signature]

ASLININ AYRILIR
17 Şubat 2022
Gözetim
Ezgiye Çiğdem

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/7



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.61.21.00.01	UN	177.600.000	kilogram
10.61.40.50.00	FLEK ALTI UN + KEPEK	62.400.000	kilogram

Carlyp

[Handwritten signature]

ASLININ A.Ş. M.Ş.İ.
17 Şubat 2022
Gözetim
Etiler

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/7



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
SOKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

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

Firmanın müracaatı üzerine 11.02.2022 tarihinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Kapasite Hesabı :

Vals uzunluklarına göre kapasite tespiti : Her ünite ayrı ayrı veya beraber çalışabilmektedir. 16 lık 3 ünite şeklinde olup,

48 adet 100 cm.lik vals $100 \times 48 = 4.800$ cm

Çift yönlü (karşılıklı) vals uzunluğu $4.800 \times 2 = 9.600$ cm

$9.600 / 1,2 \times 100 \times 300 = 240.000.000$ kg/yıl

Günlük kapasite : $240.000.000 / 300 = 800.000$ kg/yıl

Un : $240.000.000 \times 0,74 = 177.600.000$ kg/yıl

Elek Altı Un + Kepek : $240.000.000 \times 0,26 = 62.400.000$ kg/yıl

Buğday ihtiyacı : $240.000.000 / 0,95 = 252.631.579$ kg/yıl buğday

Un çuvalı ve kraft torba ihtiyacı

Bir çuvalın 2 defa kullanılacağı hesabından hareket edilerek;

$(177.600.000 \times 0,71) / (50 \times 2) = 1.260.960$ adet/yıl (50 kg.lik çuvalı)

$62.400.000 / (35 \times 2) = 891.429$ ad/yıl (35 kg.lik kepek çuvalı)

$(177.600.000 \times 0,20) / 25 = 1.420.800$ adet/yıl (25 kg.lik kraft torba)

$(177.600.000 \times 0,05) / 10 = 888.000$ adet/yıl (10 kg.lik kraft torba)

$(177.600.000 \times 0,02) / 5 = 710.400$ adet/yıl (5 kg.lik kraft torba)

$(177.600.000 \times 0,01) / 2 = 888.000$ adet/yıl (2 kg.lik kraft torba)

$(177.600.000 \times 0,01) / 1 = 1.776.000$ adet/yıl (1 kg.lik kraft torba)

Nylon eleklik : $240.000 / 50 = 4.800$ m²/yıl

Çuval ağzı dikiş ipliği : $2.152.389 / 100 = 21.524$ kg/yıl

Bunlar ve diğer ihtiyaç maddeleri Tablo IV'de ayrıca gösterilmiştir.

[Handwritten signature and blue ink stamp]

ASLİNE
17 Şubat 2022
Genel Müdür
İmza

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/7

[Handwritten signature]



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.11.12	Buğday	kilogram	252.631,57	İkiYüzElliikiMilyonAltıYüzOtuzBirBinBeşYüzYetmişDokuz
22.22.11	Un çuvalı (50 kg.lık)	adet	1.260.960	BirMilyonikiYüzAltmışBinDokuzYüzAltmış
22.22.11	Kepek çuvalı (35 kg.lık)	adet	891.429	SekizYüzDoksanBirBinDörtYüzYirmiDokuz
17.21.12	Kart torba (25kg.lık)	adet	1.420.800	BirMilyonDörtYüzYirmİBinSekizYüz
17.21.12	Kraft torba (10 kg.lık)	adet	888.000	SekizYüzSeksenSekizBin
17.21.12	Kraft torba (5 kg.lık)	kilogram	710.400	YediYüzOnBinDörtYüz
17.21.12	Kraft torba (2 kg.lık)	adet	888.000	SekizYüzSeksenSekizBin
17.21.12	Kraft torba (1 kg.lık)	adet	1.776.000	BirMilyonYediYüzYetmişAltıBin
	Nylon eleklik	metrekare	4.800	DörtBinSekizYüz
	Çuval ağzı dikiş ipliği	kilogram	21.524	YirmiBirBinBeşYüzYirmiDört

Handwritten signature and stamp.

ASLINA KOPYASI
17 Şubat 2022
Görüşme Notu

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/7



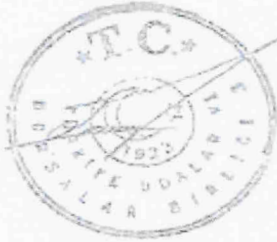
ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002703
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 7 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 18.02.2020 tarih ve 6103 sayılı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

Inceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEFE
Gıda Mühendisi

Signature

1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
3. Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
4. Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
		17.02.2022 * 007147
CANER HASTAŞ Belge Hizmetleri Müdürü	Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

ACIĞINCIYI
17 Şubat 2022
Gıda Mühendisi

Signature

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 7/7

8.4. Sertifikalar



aden®
Değerleme

BUREAU VERITAS
Certification

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAZAKISTAN CAD. NO. 3
SİNCAN, ANKARA, TURKEY

Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch certify that the Management System of the above organisation has been audited and found to be in accordance with the requirements of the management system standards detailed below
Standard

ISO 14001:2015

Scope of certification

PRODUCTION OF WHEAT AND OTHER CEREAL'S FLOUR AND THEIR BY PRODUCTS

Original cycle start date: **10 December 2019**

Expiry date of previous cycle: **N/A***

Certification / Recertification Audit date: **20 September 2019**

Certification / Recertification cycle start date: **10 December 2019**

Subject to the continued satisfactory operation of the organization's Management System, this certificate expires on: **31 October 2022**

Certificate No: **TR008602/B** Version No **1** Revision date **10 December 2019**

İBRAHİM TAGAY
Signed on behalf of
BVCH SAS UK Branch

Certification body address: 5th floor, 66 Prescott Street, London, E1 8HG, United Kingdom
Local office: Esas Maltepe Ofispark Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No. 21 Kat: 8/34843 Maltepe, İstanbul, Turkey

Further clarifications regarding the scope of this certificate and the applicability of the management system requirements may be obtained by consulting the organization
To check this certificate validity please call +90 216 518 40 50

REV 5.41 Rev A01
*Not Applicable

UKAS Certificate Template single site rev3.4



1 / 1

March 01, 2019



BUREAU VERITAS
Certification

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAZAKİSTAN CAD. NO: 8
SİNCAN, ANKARA, TURKEY

Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch certify that the Management System of the above organisation has been audited and found to be in accordance with the requirements of the management system standards detailed below
Standard

ISO 45001:2018

Scope of certification

PRODUCTION OF WHEAT AND OTHER CEREAL'S FLOUR AND THEIR BY PRODUCTS

Original cycle start date: 10 December 2019

Expiry date of previous cycle: N/A*

Certification / Recertification Audit date: 20 September 2019

Certification / Recertification cycle start date: 10 December 2019

Subject to the continued satisfactory operation of the organization's Management System, this certificate expires on: 09 December 2022

Certificate No: TR008603/B Version No: 1 Revision date: 10 December 2019

İBRAHİM TAGAY
Signed on behalf of
BVCH SAS UK Branch

Certification body address: 5th Floor, 66 Prescott Street, London, E1 8HG, United Kingdom
Local office: Esas Maltepe Ofispark Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 8 34843 Maltepe, İstanbul, Turkey

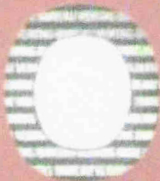
Further clarifications regarding the scope of this certificate and the applicability of the management system requirements may be obtained by consulting the organization.

To check this certificate validity please call +90 216 518 40 50.

ISO 45001 Rev A01

* Not Applicable

UKAS Certificate Template single site rev3.4





8.5. BDDK Yetkilendirme

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (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-imza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Fevrak teyidi: <https://ebulfin.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

**8.6. SPK Listeye Alınma**

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

Sayı : 36231672-415.01-E.3482
Konu : Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Ümut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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,

Büyükdere Yolu E. No:136 06590 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620099, İnternet: <http://www.aden.com.tr>
Halkiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3562500, Faks: (212) 3543000
Bu belge elektronik ortamda özyatımlar.gov.tr Sayfa No: 72456 Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 15-06-2018 09:00
<http://yogurtcu.aden.com.tr> Sayfa No: 72456 Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 15-06-2018 09:00

İlgi: 2018/15 Sayılı ULUSALOĞLU
BAŞLIĞI
Sermaye Piyasası Kurulu

[illegible]



8.8. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

SERTİFİKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE

CI|cert

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF
REGISTRATION**

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022

Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval

E. Capurcuoglu



TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B



Bu Sertifika kuruluşun, Ciert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ciert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.

The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ciert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CI/IS105/00 Yayın Tarihi: 05.01.2022 Rev G Rev Tarihi: 13.01.2022



8.9. Lisans Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

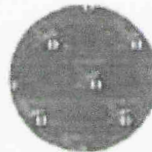
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

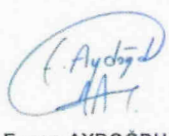


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 29.04.2021	Belge No: 2021-01.3945
Sayın Süleyman Buğra GÖZ (T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)	
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	 Encan AYDOĞDU Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

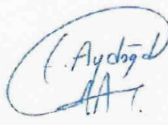
Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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



aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



adendegerleme

@adendegerleme

adengayrimenkul

adendegerleme

www.adendegerleme.com