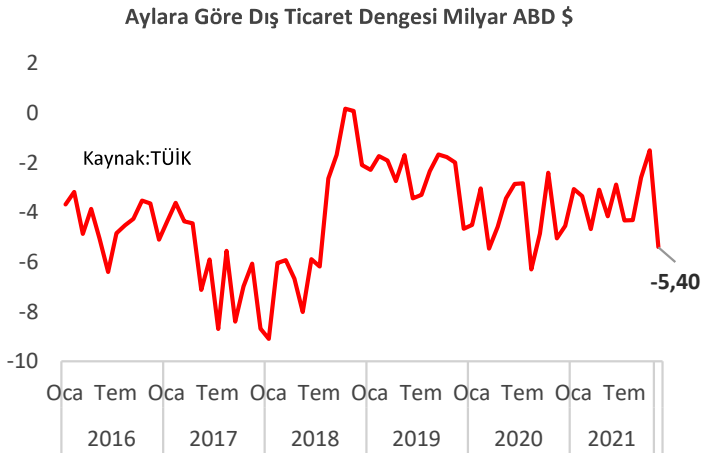


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

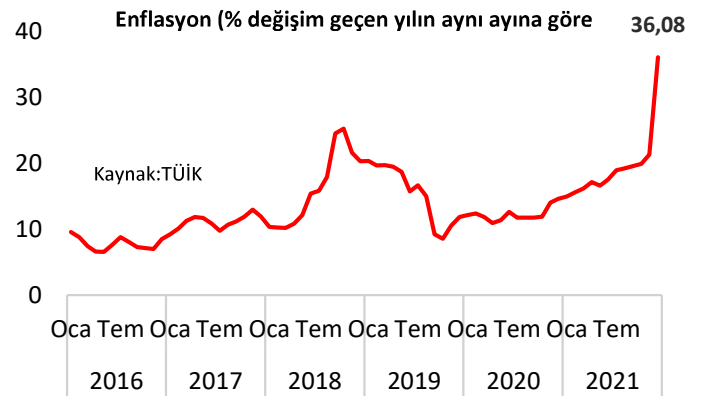
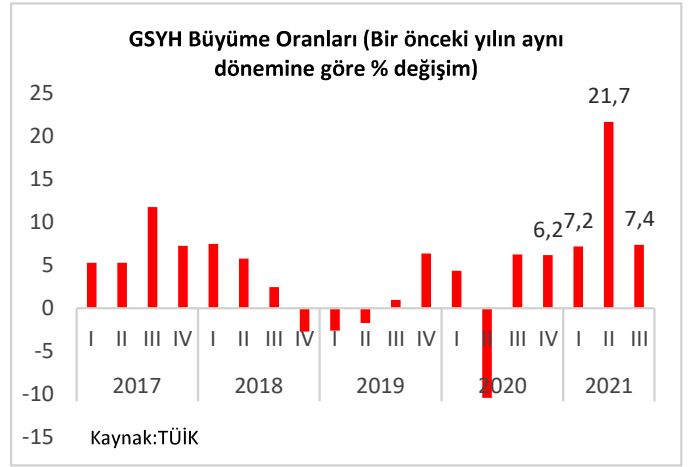
#### 3.1. Türkiye Ekonomisi<sup>2</sup>

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır.

<sup>2</sup> Türkiye İş Bankası Piyasa Günlüğü, 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 yüklemesini 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 7.638 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Çuval Ağzı 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-ekipman 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 kanununun 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.

## Tares Sorgu Ekranı

**TARES Taşınır Rehlin Sicil**

Yardım | Giriş | Çıkış | Profil | Ayarlar | İletişim

TARİH ARALIĞI: TARİHİ: 2022

TARİHİ: 2022

Sorgu Yap

Yeni Kayıt | Kayıt Durumu | Kayıt Durumu | Kayıt Durumu

Kayıt Durumu: 2022

TARİHİ	TARİHİ	TARİHİ	TARİHİ

Aranılan referans ait kayıt bulunamadı.

Yeni Kayıt

Yeni Kayıt

# **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 unsurda, 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 takdiridir.

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 kullanımınıdır. 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 hesaplarken 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 varsaydıgından, 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.