

# 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 – VAZİYETLER - 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.

- Raporla 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 önyargı 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 halidir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla 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**



## I. 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 Gazetelerle Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin İkinci 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 (UOS) kapsamında 30.06.2022 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Ankara İl, Sincan İlçesi, Yeni Cimsit 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	Yerli 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 edilmiştir.
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 Kırkbirmilyonüçyüzotuzbe-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) <sup>1</sup> KDV Hariç	2.379.300-EUR İkimilyonüçyüzetmişdokuzbinüçyüz-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	48.769.400-TL Kırksekiymilyonyediyüzaltmışdokuzbindörtü-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	2.807.574-TL İkimilyonsekizyüzedibinbeşyüzetmişdört-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: 60340000002386 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ 915533 (Lisans No:19107) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans No:19107) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans No:19107)

<sup>1</sup>KDV Uygulanması ile ilgili karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla alınarak "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tebliğiyle İlgili Karar" doğrultusunda "Binek Araçları" için KDV oranı %2, "Ticari Araçlar" ve "Diğer Varlıklar" için KDV oranı %18 olarak konulmuştur.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., faaliyetlerinin yürütmesi ve bu faaliyetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi verilerini de bu verileri korumak amacıyla C/15105 serifikalı ve ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cihazı tarafından belgelenmiştir.

Şirketimiz için önceki dönemlerde bu raporun tamamının veya kısmının yayımlanması, değiştirilmesi, değiştirilmesi veya değiştirilmesi amacıyla gerçekleştirilen çalışmaların sonuçları hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 30.06.2022 tarihli EUR alış kuru 17,3701 TL, USD alış kuru 16,0614 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 araştırmalarda 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 değerlendirilmesi, 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**





## 1. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

### 1.1. Türkiye Ekonomisi

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 ocaklığı 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.



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 ocaklığı 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.

**BÖLÜM 4**  
**VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ**



## VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

1963 yılında Aydın ilinin Söke ilçesinde faaliyete geçmiş "Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ő." 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 kiralamaya yolu ile alarak gerekli revizyonlar sonrasında kullanımına başlamıştır.

Soz 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 makineleri 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 tahıl 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 /yıldır.

Ürün Adı	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 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-ekipman ve taşıt araçları Ankara ili, Sincan ilçesi, Yeni Cimsit mahallesi 3022 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır.

Vartıkların 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 serhi 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.





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 unsursa, 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 takdir edenler, 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 satış gerçekleştirilememesi 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 Teklifi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 ulaşılabilecek 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 değerlendirilmesi 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 ile 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 aynı 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	LINDE – HT300S	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.

### 3.3. 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 mahalli 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 getirisinin 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	30 Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Ölçülen
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 değerlendirme 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	ZAVIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 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</li> <li>+ Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması</li> <li>+ Değerleme konusu tesis talebi yoğun olan bir ürün grubunu imal etmektedir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tesiste bulunan üretime konu ana makinelerin bir kısmının model yıllarının eski olması</li> <li>- Tesiste yer alan ana üretim hattına dahil makine ve teçhizatların başka bir sektörde kullanılmaları mümkün olmaması</li> <li>- 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.</li> </ul>



aden®

**BÖLÜM 7**  
**SONUÇ**



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumuşturulması

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.**

Solte Değerleme ve Danışmanlık Şiş. 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

S. Buğra GÖZ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 915533

Değerleme Uzmanı

Mesut KAYA  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 404902

Sorumlu Değerleme Uzmanı

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 Klidi



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



Çuvallı 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



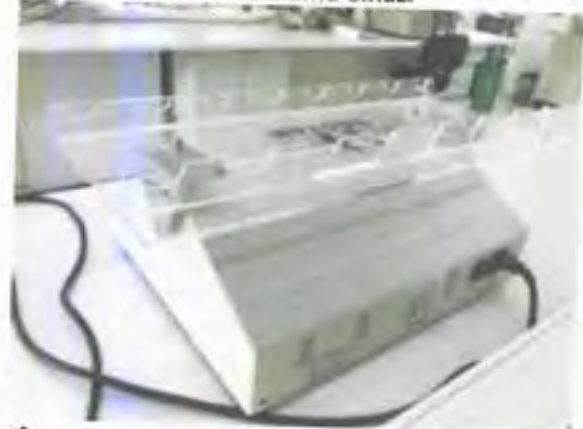
Buğday Sondası



Protein Cihazı



Sedim Sallama Cihazı



Farinograf



Ekstensograf



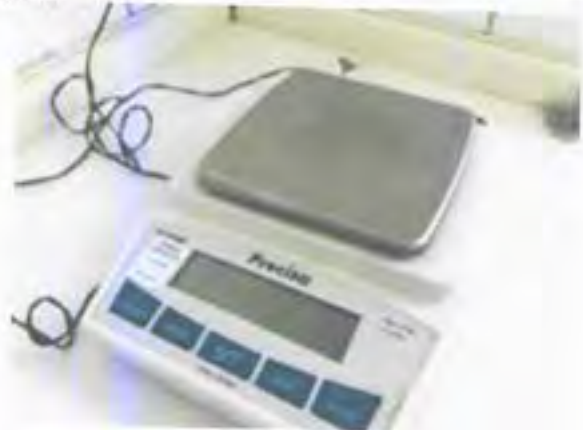
Zedelenmiş Nişasta Tayin Analiz Cihazı



NIR Cihazı



Hassas Terazi



Rutubet Cihazı



Düşme Sayısı Cihazı





**B.3. Kapasite Raporu**



**TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ**  
**KAPASİTE RAPORU**



ANKARA SANAYİ CİDASI

**Geçerlilik Süresi Sonu**  
**26.01.2023**

Rapor Tarihi : 11.02.2022  
Rapor No : 2022/154

Firma Ünvanı	SOKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ	Sinayi Sicil No : 709676
Tescilli Markaları		Odai Sicil No : 11624
Vergi Dairesi/No	Soke V.D. : 7780007701	Ticaret Sicil No : 417668
İşyeri SGK No	21061010118158 / 30602574-000	Faaliyet Kodu : (0310)
MERSİS No	0778000070500011	(NACE)

Üretim Yapıldığı Yer	Adres : Ankara / Değirmen Sanayi Bölgesi Karabitan Caddesi No 6 - SİNCAN / ANKARA		
	İşyeri Tel (Kodlu) : 312-2679724-25	Faks : 312-2678028	
	E-posta : info@soke.com.tr	Web : www.soke.com.tr	

Merkez	Adres : Sani Akh. Fabrika Sok. No 2 SOKE / AYDIN		
	Büro Tel (Kodlu) : 256-5546354	Faks : 256-5546358	

Üretim Komaları : Un ve kepek usulü.

Üretim Testinin Durumu		Sermaye Kaynakları Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Satış:		Makine ve Teçhizat Değeri		Mühendis	1
Araç (02)	32.994	Tescilli Sermaye:	87.633.473	Teknisyen	3
İşyeri Kapalı:	7.638			Usta	2
Satış (02)				İşçi	102
İşyeri İstif Tipi	BARME			İdari Pers.	8
				Toplam	112

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 20.01.2018

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oran (%)	Patent	Know How	Lisans	Diğer

Sonuçlar

Yukarıda sırasıyla yazılı işletmenin işletmede mevcut makine ve teçhizatının yetersizlikteki yetersiz ve kırıklara göre belirli miktarda hesaplanan azami üretim kapasitesi ile çıkartılan kapasiteye karşılık bu kapasite raporu 11.02.2022 günü taratılmadığı değerlendirilmiştir.

<p><b>RAPORTÖR</b></p> <p><b>DOĞAN MEMİSOĞEL</b> Elektronik ve Habercilik Mühendisi</p>	<p><b>1 EKSPER</b></p> <p><b>GÖKÇEN KALYON</b> Zincir Yönetim Mühendisi</p>	<p><b>2 EKSPER</b></p>
---	---	------------------------



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 - Vergi No: 7780002701  
SÖKE DEĞERLEMECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/ANKARA ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TECHİZAT (TİRLMAYANLARI)

(KİRALIK)

ADRES : Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi Kazıklıdan Çarşolu No:8 / SİNYAN / ANKARA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizatın/İstatik Ve Teknik Özellikleri	Yazın	Yararlılık Durumu	Güç (KW)
28.91.13	48	100'Ü ÖK ÇİFT TOPLU VALS (55 DİYAR)	0 Y		1547.5
	2	COP SASÖR	0 Y		8.7
	12	İRMİK SASÖR	0 Y		18.0
	8	DÖNER TANBUZLU SASÖR	0 Y		34.4
	18	KEPEK FIRÇASI	0 Y		39.0
	1	İRMİK KIRICI	0 Y		21.0
28.93.13	9	1 UN ELEĞİ 3 ADETTİ 8 PASA-21 KATLI, 4 ADETTİ 8 PASA-21 KATLI	0 Y		22.5
28.97.13	7	1 UN ELEĞİ 1 ADETTİ 6 PASA-21 KATLI, 8 ADETTİ 4 PASA-21 KATLI	0 Y		38.8
	9	CEBRELİ TAV MAKİNASI	0 Y		0.0
	6	KABUK SÖNDÜRÜCÜ	0 Y		26.0
	2	UN MİKSERİ	0 Y		90.0
	5	TAN AYIRICI	0 Y		0.6
	16	RANJMAN KANTARI	0 Y		1.0
	6	VİBRÖ TABAN	0 Y		8.8
	18	DETAJÖR	0 Y		24.0
	19	FİLTRE VE SİNGÖR	0 Y		0.0
	6	TAKATURA	0 Y		0.6
	22	ASPIRATÖR (SUZ VE PNÖMATİK)	0 Y		751.0
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	BÜĞDAY BOSALTIMA LİFTİ	0 Y		26.0
	1	OTOMATİK KANTAR	0 Y		0.0
25.91.12	5	ÇELİK UN PAKETLEME SİLOSU	0 Y		0.0
	2	ENTELATÖR	0 Y		39.2
28.29.21	2	OTOMATİK KÜÇÜK PAKETLEME MAKİNASI (1 ADETTİ 2-24 KG/ADETTİ - 1025 KG/LİK)	0 Y		24.0
28.29.21	6	OTOMATİK KÜÇÜK PAKETLEME MAKİNASI (1 ADETTİ 1 KG)	0 Y		13.0
	1	PELLET MAKİNASI	0 Y		220.0
	1	SÖĞÜTÜCÜ	0 Y		3.0
	1	KONDİSYONER	0 Y		15.0
28.91.13	1	ÇEKİCİ DEĞİRMİN	0 Y		37.0
	117	1 HELİKON GÖTÜRÜCÜ	0 Y		15.9
	27	0 HELİKON GÖTÜRÜCÜ	0 Y		89.28
	40	ELEVATOR GÖTÜRÜCÜ	0 Y		140.2
	8	ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜ	0 Y		45.0
	5	SU POMPASI	0 Y		4.3
	2	HİDROFOR	0 Y		4.8
	2	KOMPRESÖR	0 Y		7.4
	3	KONTROL ELEĞİ	0 Y		13.0
	1	8'LI DAĞITICI	0 Y		4.5
	139	HAVA KİLDİ	0 Y		38.7
	11	YÜKLEME BANDA	0 Y		18.0

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no.lu sayılı tebliğ ile onaylanmıştır. Tarih: 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 2/7



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 419448 / Vergi No: 2780002704  
SOKE DEĞİRMENLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

Tarih	İçerik	Durum	Değer
25.01.12	1 YAGIN YÜKLEME VİNCİ	0 Y	7.4
25.01.12	12 YAN ÜRÜN SİLOSU	0 Y	13.2
25.01.12	41 BUĞDAY SİLOSU	0 Y	5.0
25.01.12	8 BUĞDAY TAV SİLOSU	0 Y	0.0
25.01.12	24 UN SİLOSU	0 Y	18.0
	49 BUĞDAY SİĞİ BÖŞALTIÇI	0 Y	21.0
	12 UN SİĞİ BÖŞALTIÇI	0 Y	18.0
	36 VİDEO BÖŞALTIÇI	0 Y	10.0
Toplam :		0 Y	90.6

Açıklama : YUKARIDAKİ MAKİNELER 26.01.2022 TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL SÜRÜLE NURDOL YATIRIM BANKASI A.Ş. DEN KİRALANMIŞTIR.

*Handwritten signature in black ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

*Red stamp: 17 Ocak 2022*



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417888 / Vergi No: 7780002703  
SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (ANKARA ŞUBESİ)

TABLO : İİ YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madda Kodu	Orta Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.51.21.00.01	UN	177.400.000	kg/tonnes
10.51.40.50.00	ELEK ALTI UN - KEPEK	63.400.000	kg/tonnes

*Canlıp*

*[Handwritten signature]*

TÇİSBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 no ile onaylanmıştır. Erişim: 25.01.2023 tarihinde faaliyet gösterilmiştir.  
Sayfa 4/7



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002703  
SOKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞİBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Kavunlu buğda mısırda dönüştürülme) (Ticaret Sicil No: 417468)

Firmamızın müracaatı üzerine 11.02.2022 tarihinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Kapasite Hesabı:

Vale uzunluklarına göre kapasite tespit: Her ünite ayrı ayrı veya beraber çalışabilmektedir. 16 tük. 3 ünite şeklinde olup,

$$48 \text{ adet } 100 \text{ cm.lik vale } 100 \times 48 = 4.800 \text{ cm}$$

$$\text{Çift yönlü (karsılıklı) vale uzunluğu } 4.800 \times 2 = 9.600 \text{ cm}$$

$$9.600 / 1,2 \times 100 \times 100 = 240.000.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Günlük kapasite: } 240.000.000 / 300 = 800.000 \text{ kg/yıl}$$

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

$$\text{Elek Alı: Un - Kepek: } 240.000.000 \times 0,26 = 62.400.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Buğday ihtiyacı: } 240.000.000 \times 0,95 = 228.000.000 \text{ kg/yıl buğday}$$

Un çuvalı ve kraft torba ihtiyacı:

Bir çuvalın 2 defa kullanılacağı hesabından hareket edilerek;

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

$$62.400.000 / (35 \times 2) = 891.429 \text{ adet/yıl (35 kg.lik kepek çuvalı)}$$

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

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

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

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

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

$$\text{Nylon eleklük: } 240.000 / 50 = 4.800 \text{ m}^2/\text{yıl}$$

$$\text{Çuval ağzı dikiş ipliği: } 2.152.389 / 100 = 21.524 \text{ kg/yıl}$$

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

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 sayılı tebliğle değiştirilen 17.02.2022 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 5/9



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780617107  
SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

TABLO: IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Maddeler Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yarı İle
01.11.12	Buğday	kilogram	252 631 57	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
22.22.11	Un çuvalı (50 kg lık)	adet	1 250 960	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
23.22.11	Kepek çuvalı (25 kg lık)	adet	491 425	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
12.21.12	Kart mısır (25kg lık)	adet	1 420 800	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
17.21.12	Kraft mısır (10 kg lık)	adet	488 000	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
17.21.12	Kraft mısır (5 kg lık)	kilogram	710 400	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
17.21.12	Kraft mısır (2 kg lık)	adet	888 000	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
17.21.12	Kraft mısır (1 kg lık)	adet	1 776 000	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
	Niçin miktarı	metrekare	4 800	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin
	Çoval mısır (25kg lık)	kilogram	21 524	Bu Yıla Göre 2021 Yılı İçin

Gülşen

17.02.2022

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 1141 no ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 6/7



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780012707  
SÖKE DEĞERLEME VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞİBİSİ

Bu kapasite raporu, oda tarafından eksperte gelen (bilgi) itibarıyla talep edilme bilgileri üzerinden olup, 7 aylıkta (Ekim-Eylül) ve firmanın TOBB tarafından 18.02.2022 tarih ve 8103 sayılı ile onaylı kapasite raporuna geçecek şekilde.

İnceleyen:  
TOBB Sanayi Müfettişi  
Derya İNCEBPE  
Gıda Müfettişi

1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar'da kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların elektrik olarak hesaplanan arazi, tesisler, kapasite ve bu kapasiteye ulaşılabilecek şekilde orijinal olarak belirlenen barmatlar ve yarı mamullerinin cins ve miktarını gösteren belgeleri.
3. Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe; Avrupa Güneş Enerji ve Yalıtım Kurumu tarafından belirlenen kapasite raporları ve raporlardaki tüm bilgilerin aynı anda ve sürekli olarak orijinal mülklerde olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların bu kapasite raporları cins ve miktarları kapasite raporlarında tutulmuş kapasite raporlarına aittir.
4. Birtakım elektronik ortamda tutulmuş kapasite raporlarına aittir.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksperte beyahat sorumludur.

<p>ODA ONAYI</p> <p>CANİK HASTAS Başve Hizmetleri Müdürü</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI</p> <p>Majda BAYRAMOĞLU Metadepi Müfettişi</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO</p> <p>17.02.2022 * 007147</p> <p>Bu kapasite raporu 1 - sayfa ile birlikte teslim edilen "Değerleme Arzı, Arzı" ile beraber sunulmaktadır.</p>
--	--	---

TOBB tarafından 17.02.2022 tarih ve 7147 sayılı ile onaylanmıştır. En son 26.01.2023 tarihinde tekrar gönderildi.  
Sayfa 7/7



8.4. Sertifikalar

BUREAU VERITAS  
Certification

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

T.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAZAKISTAN CAD. NO:6  
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 organisation's Management System, this certificate expires on: 31 October 2022

Certificate No: TR00860288 / Version No: 1 / Issued on: 10 December 2019

IBRAHİM TAGAY  
Signed on behalf of  
BVCN SAS UK Branch



Certificate body address: 17 Rue de France Street, London, E 14 4PU, United Kingdom  
Local office: 11/12 Millers Close, Alkington, East, York, YO 21 1AB, UK 01430 255020 Bureau Veritas UK Ltd  
For the certificate holder's responsibility for issues of the Certificate and the accuracy of the management system  
requirements, they should refer to the organisation.  
To check the certificate status, email us at: 150 150 15 45, or  
+44 (0) 20 764 0100  
www.bv.com







**BUREAU VERITAS**  
Certification

**SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

1.ORGANIZE SANAYİ BÖLGESİ KAZAKISTAN CAD. NO: 4  
SINCAN, 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: **TR005603/B** Version No: **1** Review date: **10 December 2019**

**IBRAHİM TADAY**  
Signed on behalf of  
BVCH SAS UK Branch



\*Certification body address: BP 20001, 88 Avenue de France, Courcouronnes, 77150, United Kingdom  
Local office: 01000 Mithras, Orléans, Allée de la Gare, Case 204, Bd 27, Rue W 20001 Mithras, Courcouronnes  
Further information regarding the scope of the Certification and the responsibility of the Management System  
responsibilities may be obtained by contacting the organization  
to check the certificate validity please call +33 2 35 50 50 40  
© 2019 Bureau Veritas  
\* Not Applicable  
BUREAU VERITAS Certification Holding SAS - UK Branch

## 8.5. BDDK Yetkilendirme

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.1.1627  
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

### ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Sektörel Bankaların Değerleme Hizmeti Alınan ve Bankaların Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11. inci maddesine istinaden bankaların Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında geçen "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkul bağlı huk ve fiyatlama değerlendirme" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan imal ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuzca yapılacak bildirimlerin yerleştirilmesi, ticari amaçla aykırılığı şüpheli et verilmesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna ağırlık gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir başka altında kalmadan bağımsız bir şekilde Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5. inci ve "Mesleki Özen ve İntizam" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Mehmet SARU  
Daire Başkanı

Aden Değerleme Çal. No: 106. Sarıyeri Y. Mahallesi Cennet 250/25 CAHDE

YÖNEM: 1372/214 30.08.2017 Tarih: Kp - Halkın İhtiyarları

Elektronik Adres: <http://www.bddk.org.tr>

3079 sayılı KESİT/2016 İnce Kurum'un en uygun olarak bilinen elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Yasadışı faaliyetlere karşı önlemler için [www.bddk.org.tr](http://www.bddk.org.tr) adresine ulaşabilirsiniz. YÖZ DPOG-025 Y. Kuruluna iletilmiştir.

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 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
İçerenköy Mah. Eski Düküdar Yolu Cad.  
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2  
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 1701 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 Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulunuz Kurul Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu kararlaştırılmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Kurulunuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatasına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,
- Kurulunuzun 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 oldukları bildirimleri, elektronik ortamda yazılı ortamın yanı sıra elektronik ortama ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekte yükümlü oldukları, sermaye piyasası Kurulu Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemesi halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumluluktan doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,
- 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkarılan "Elektronik Tebliğat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebliğat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuzla bildirilmesi gerektiği,

Resmî gazete ile bu belge yayımlanacaktır. Bu belgeyi izlemek için izleme kodunu aşağıdaki şekilde kullanınız.  
Bu belge Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 36231672-415.01-E.3482 sayılı yazısına ilişkindir.  
Bu belgeyi izlemek için aşağıdaki izleme kodunu kullanınız.  
www.aden.com.tr/izleme/36231672-415.01-E.3482

Yazışmalar için Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye ulaşabilirsiniz.  
E-posta adresi: info@aden.com.tr  
Telefon numarası: 0212 362 31 67



8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17-Feb-2020  
Until: 17-Feb-2021  
Firm (Registration) no.: 832650

*Richard Collins*  
EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



This certificate is valid from year to year subject to the provisions of the Rules of the Institution and is not a certificate for practice.





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 Tebliği'ni uyarınca

**SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lütfi 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: 20.01.2015

№: 422184

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

"Sözleşme Değerleme Kurumu" (kuruluş: 04.08.2004) "Mülkiyet Hakkında Devir ve Teminatta Kurumun Rolü" (kuruluş: 04.08.2004) "Sözleşme Değerleme Kurumu" (kuruluş: 04.08.2004) "Sözleşme Değerleme Kurumu" (kuruluş: 04.08.2004)

**Erhan SARAC**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Erhan KAYARALAN  
GENEL MÜDÜR YARDIMCI

  
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: 1304241854 - 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: 25326279884 - Lisans No: 404902)

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: 20.05.2019

Belge No: 2018-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

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

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

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

# aden<sup>®</sup>

D e ğ e r l e m e

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