

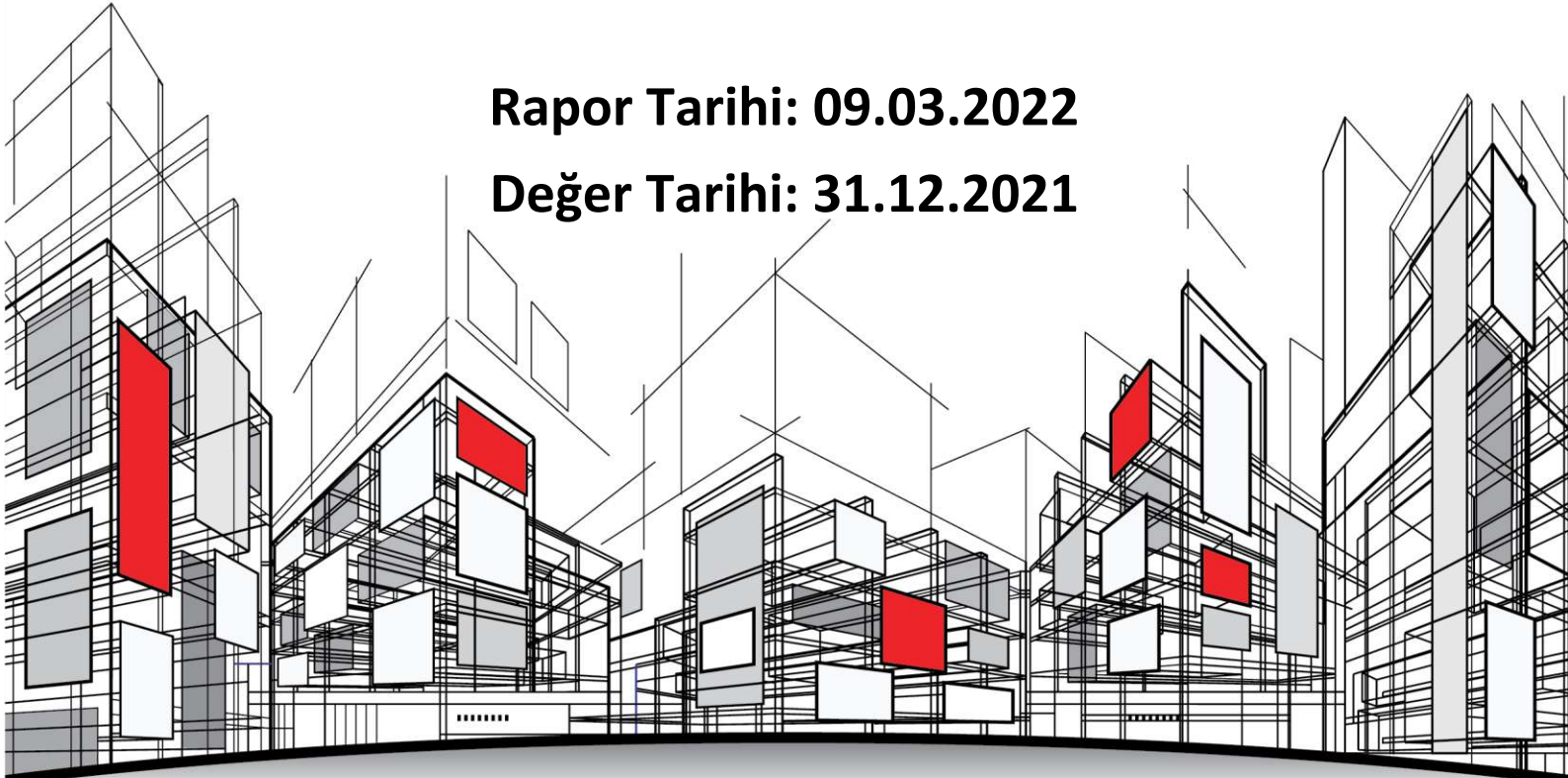
MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

2022-ÖZEL-335

Rapor Tarihi: 09.03.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021



Süleyman
Bugra GÖZ



Bu belge *****
kimlik numaralı
Süleyman Bugra
GÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/04/2022
11:37

Mesut
KAYA



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/04/2022
12:15

Erhan
SARAC



Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/04/2022
12:30

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. Türkiye Ekonomisi	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 14 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 16 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 16 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 16 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 16 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 16 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 17 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 20 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.5. GÜÇLÜ YÖNLER VE ZAYIF YÖNLER	- 22 -
7. SONUÇ	- 24 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 24 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 24 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 24 -
8. RAPOR EKLERİ	- 26 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 26 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 60 -
8.4. SERTİFİKALAR	- 70 -
8.5. TAPU BELGESİ	- 77 -
8.6. BDDK YETKİLENDİRME	- 78 -
8.7. SPK LİSTEYE ALINMA	- 79 -
8.8. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 80 -
8.9. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 81 -
8.10. LİSANS BELGELERİ	- 82 -
8.11. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 85 -

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	28.02.2022 - 2022/A060
Değer Tarihi	31.12.2021
Rapor Tarihi	09.03.2022
Rapor Numarası	2022-ÖZEL-335
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 31.12.2021 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Aydın ili, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi 199 ada 7 parselde konumlu un üretim tesisine ait duran varlıkların (makine-ekipman ve taşıt araçları) 31.12.2021 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 takdiri 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-156 numaralı (Değer Tarihi:22.04.2021) rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 38.126.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 44.988.680-TL
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	58.996.000-TL Ellisekizmilyondokuzyüzdoksanaltıbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	3.911.000-EUR Üçmilyondokuzyüzonbirbin-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	69.551.360-TL Altmışdokuzmilyonbeşyüzellibirbinüçyüzaltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	4.610.730-TL Dörtmilyonaltıyüzonbinyediyüzotuz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	Sazlı Mah. Fabrika Sok. No: 2 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 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/IS105 sertifika no 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 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,0867 TL, USD alış kuru 13,3290 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 tamamıyla 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

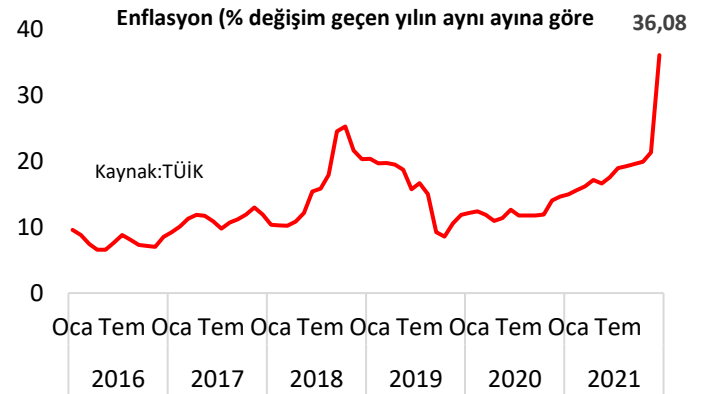
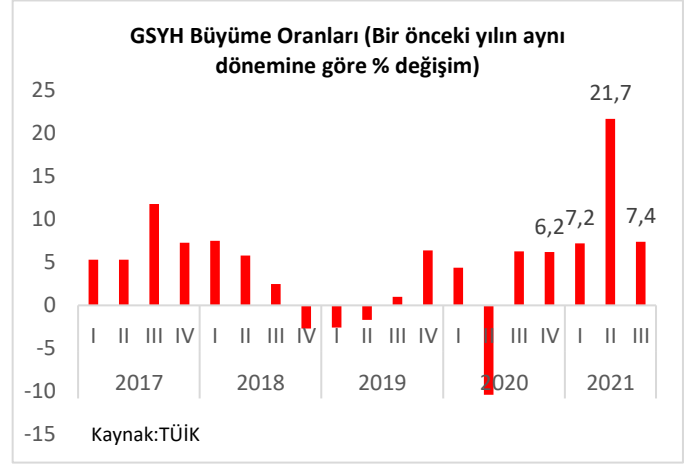
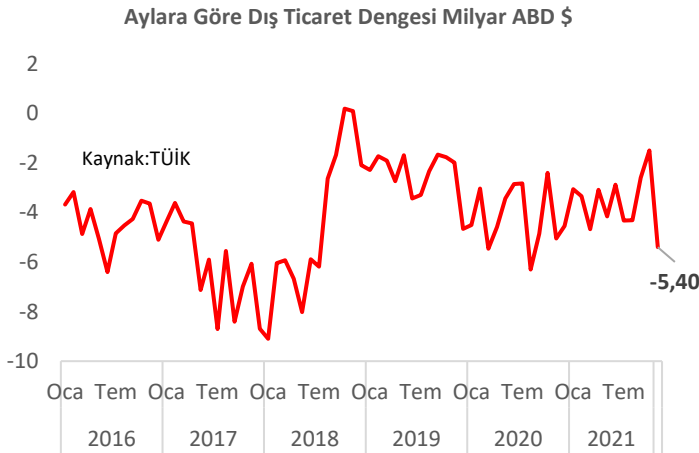


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyümeye kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyümeye 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.



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. 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.

² Türkiye İş Bankası Piyasa Günlüğü, TÜİK, TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



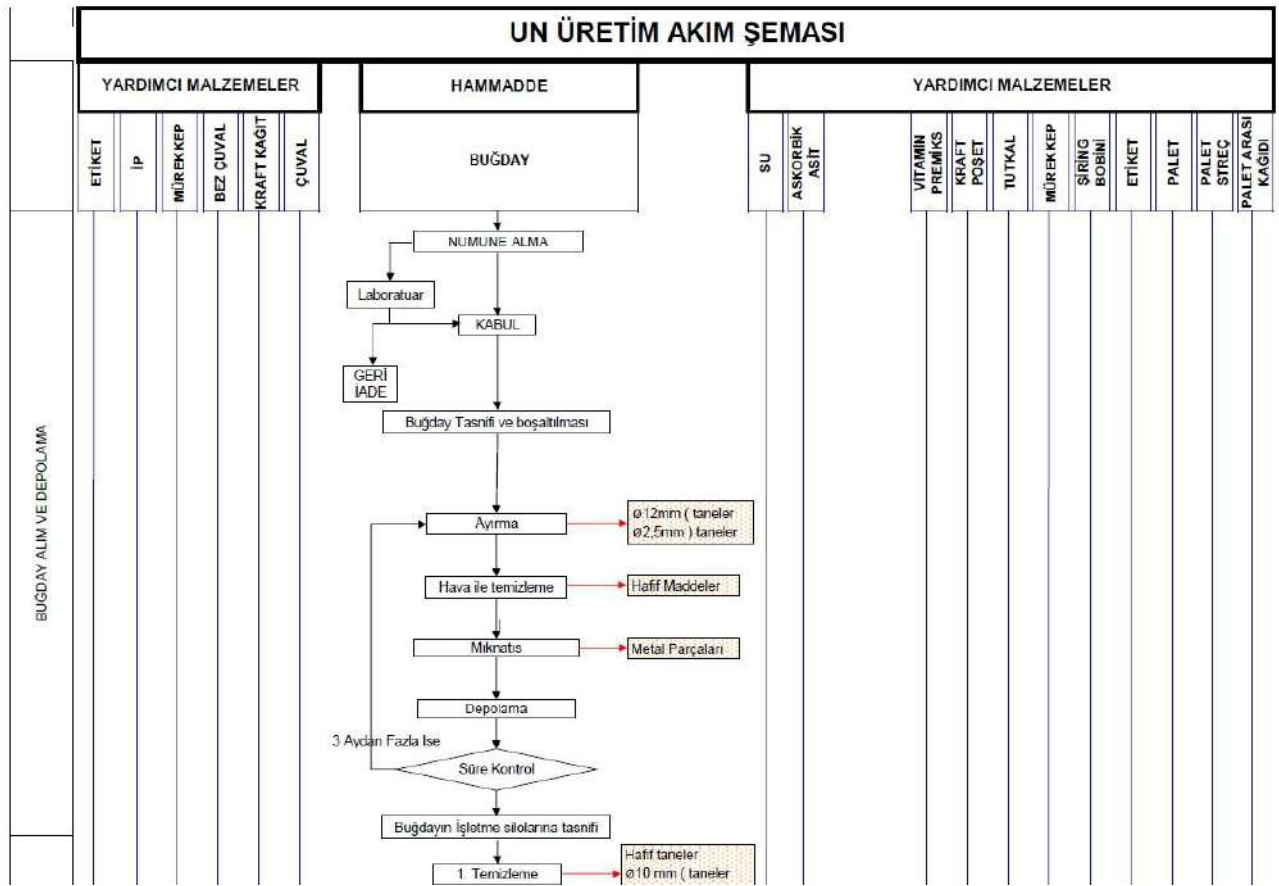
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

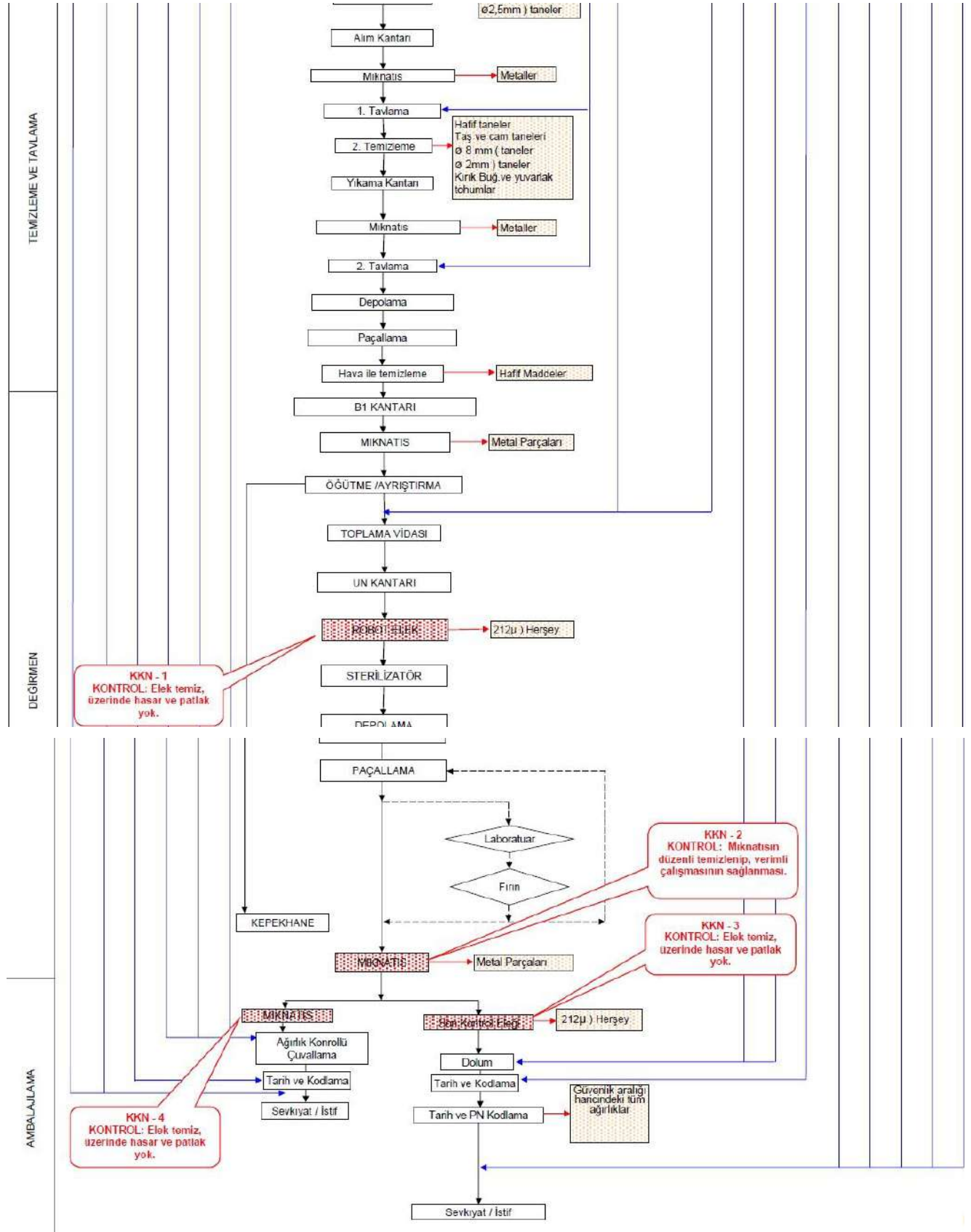
1963 yılında Aydın ilinin Söke ilçesinde faaliyete geçmiş “Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş.” gıda sanayinde kullanılmak üzere un üretimini gerçekleştirmektedir. Ürünlerini “Söke” markası adı altında Türkiye pazarında satışlarını gerçekleştirmektedir.

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.

Güncel durumda tesis içerisinde yer alan 1963 yılında kurulan 2006 yılında revizyon ile yapılandırılan 1. Değirmen hattı 216 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir. 1982 yılında kurulan 2. Değirmen hattı 324 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir. 3. Değirmen 60 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir. Söke değirmencilik toplamda 600 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir.

Tesis içerisindeki Un Üretimi Akım Şeması aşağıda bilgimize sunulmuştur.





Üretim Faaliyeti

Tesis bünyesinde tüketilen toplam Buğday miktarı 201.095 ton /yıl olup, üretimin tamamı 51.674 m² arsa üzerinde yer alan 19.356 m² kapalı alanda yer alan 3 adet değirmen hattında yapılmaktadır. Un üretimi için kullanılan diğer yardımcı tüketim maddeleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tüketilen toplam Buğdaydan elde edilen un miktarı 142.080.000 kg /yıl'dır.

Ürün Tanımı	Miktar
Buğday	201.095 ton
Çavdar	1.010 ton
Polietilen Çuval	779.735 adet
Kraft Çuval	668.343 adet
1 kg. Paket	102.297 kg
2 kg. Paket	303.336 kg
5 kg. Paket	421.978 kg
10 kg. Paket	37.509 kg
Tutkal (30 gr/ton)	4.262 kg
Kepek Çuvalı (30 kg)	332.800 adet
Yulaf	24.938 kg
Maya	2.493 kg
0.5 kg Kutu	997.500 adet
0.25 kg Kutu	1.197.000 adet
Pirinç Unu	59.850 kg
Patates Nişastası	44.880 kg
Tapyoka	14.936 kg
Şeker	601.493 kg
Kakao	89.775 kg
Mısır Nişastası	386.033 kg
Puding Ambalajı	28.728 kg
Puding Display	598.500 adet
Dış Koli	665.000 adet

Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş. için Aydın Sanayi Odası'ndan alınan 20.12.2021 tarihli, 2021/329 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; "Buğday Çavdar Unları ve Tali Maddeleri, Miks Un Toz, Glutensiz Un" imalatı alanlarında toplam 211 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Yıllık üretim kapasitesi aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Un (Firma 423.938 kg'ı kendi üretiminde kullanmaktadır.)	141.656.062 kg
Kepek ve tali maddeler (firma 49.875 kg'ı kendi üretiminde kullanmaktadır.)	49.870.125 kg
Ekmek Miksi	498.750 kg
Glutensiz Un	299.250 kg
Puding	897.750 kg

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu makine-ekipman ve taşıt araçları Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy mahallesi 199 ada 7 parsel üzerinde yer almaktadır.

Varlıkların Bulunduğu Adres: Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 Söke / Aydın



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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

"Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." firması adına TARES taşınır rehin sicil sistemi üzerinde mersis "0778000270500017" numarası ile yapılan incelemede herhangi bir rehin durumuna rastlanılmamıştır. TARES ekran görüntüsü aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

Tares Sorgu Ekranı

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 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 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 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.

“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 değerlemesi 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, değerlemesi 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 değerlemesi 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.

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)
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 215 ton	2021	1.950.000 USD
Değirmen Hattı Komple	BUHLER – 215 ton	2021	3.000.000 EUR
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 320 ton	2021	2.600.000 USD
Değirmen Hattı Komple	BUHLER – 320 ton	2021	3.400.000 EUR
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 60 ton	2021	750.000 USD
Vals Makinesi	BUHLER	2021	52.000 EUR
İrmik Kırıcı	BUHLER	2021	5.350 EUR
Matador	BUHLER	2021	16.000 EUR
Combi Cleaner	BUHLER	2021	61.000 EUR
Çift Katlı Vals Makinesi	BUHLER	2021	108.000 EUR
Elek	BUHLER	2021	150.000 EUR
İrmik Sasörü	BUHLER	2021	60.000 EUR
Alım Kantarı	BUHLER	2021	25.000 EUR
Yıkama Yoğun Tavi	BUHLER	2021	16.000 EUR
Paketleme Makinesi	FAWEMA	2021	320.000 EUR

Inkjet	LEIBINGER	2021	6.000 EUR
Kompresör	ATLAS COPCO – GA37VSD	2013	8.300 EUR
Jeneratör	ÇUKUROVA – ÇJ 1100P		660.000 TL
Tutkal Makinesi	NORDSON	2021	6.500 USD
Trafo	1.600 kVA	2021	28.000 USD
Un Eleme Sistemi	MT MAKİNE	2021	26.000 USD
Forklift	KOMATSU- 3 Ton	2004	115.000 TL – KDV Dahil
Teleskopik Forklift	MANITOU - MLT-X 1035	2014	750.000 TL – KDV Dahil
Akülü İstif Makinesi	JUNGHEINRICH - EJE 116	2021	6.250 EUR

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 5	0,35	0,15	0,05
Makine 10	0,25	0,08	0,1
Makine 15	0,2	0,04	0,25
Makine 20	0,15	0,032	0,25
Makine 25	0,15	0,025	0,25
Demirbaş 15	0,35	0,045	0,05

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 olamayacağı 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 + Revizyon bakım ve onarımlarının sürekliliği ve zamanında yapılması sebebiyle eski model makinelerin düzenli çalışıyor olması + 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 – 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.

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. / Makine-Ekipman, Demirbaş ve Taşıt Araçları Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	09.03.2022		
Değer Tarihi:	31.12.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL’dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri		56.417.000	3.740.000
Taşıt Araçları Pazar Değeri		2.579.000	171.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		58.996.000	3.911.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		69.551.360	4.610.730

*Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ekte bilgilerinize sunulmuştur.

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.

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



































































8.3. Kapasite Raporu

	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU	
AYDIN SANAYİ ODASI	Geçerlilik Süresi Sonu 27.12.2023	Rapor Tarihi :20.12.2021 Rapor No :2021/329
Firma Ünvanı :SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : "SÖKE" Vergi Dairesi/No :Söke V.D. / 7780002705 İşyeri SGK No :210610101000117600910-17 MERSİS No :	Sanayi Sicil No :504324.32 Oda Sicil No :0017 Ticaret Sicil No :399-SÖKE Faaliyet Kodu :10.61.02 (NACE)	
Üretim Yapıldığı Yer	Adres : SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SÖKE / AYDIN İşyeri Tel (Kodlu): 256-5546354 e-posta : sokeun@sokeun.com.tr	Faks : 256-5546358 Web : www.sokeun.com.tr
Merkez	Adres : SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SÖKE / AYDIN Büro Tel (Kodlu): 256-5546354	Faks : 256-5546358
Üretim Konuları	:BUĞDAY ÇAVDAR UNLARI VE TALİ MADDELERİ, MİKS UN TOZ, GLUTENSİZ UN	
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi Arazi (m2) 51.674 Toplam Kapalı Alan (m2) 19.356 Bina İnşaat Tipi B.A.R.M.E	Makine ve Teçhizat Değeri 55.057.807 Tescilli Sermayesi 87.633.475	Mühendis : 5 Teknisyen : - Usta : 5 İşçi : 134 İdari Pers. : 67 Toplam : 211
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 16.07.1963		
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak
Ülkesi	Oranı (%)	Patent Know How Lisans Ülkesi
Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arge Birimi, ISO14000 Belgesi, ISO22000 Belgesi, Diğer Belgeler :OHSAS 18001		
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 20.12.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR Ergin YILMAZ Endüstri Mühendisi	1.EKSPER CELİL ORUÇ Makine Mühendisi	2.EKSPER

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SÖKE / AYDIN

1.TESİS - Ahım, Temizleme, Depolama, Yıkama

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	10	Fan	0	Y	156.0
	3	Buğday kantarı	0	I	1.0
	19	Helezon	0	Y	43.5
	32	Eklüz	0	Y	35.2
28.93.17	1	Seperatör	0	Y	2.0
	1	Combi cleaner	0	I	14.0
28.93.17	1	Trivör	0	Y	3.0
	13	Elevatör	0	Y	29.0
	5	Tereme	0	Y	24.0
28.93.17	2	Evrika	0	Y	22.0
	2	Yoğun tav	0	Y	39.5
28.93.17	1	Çekicli değirmen	0	Y	11.0
28.93.17	1	Kırık buğday eleği	0	Y	1.0
	1	Yük asansörü	0	Y	5.5

1.TESİS - Değirmen

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	1	Su pompası	0	Y	7.5
	1	Su soğutma kalesi	0	Y	0.75
28.93.17	3	Vals (125 cm)(552 dev/dak)	0	I	127.0
28.93.17	1	Vals (125 cm)(400 dev/dak)	0	I	22.0
28.93.17	2	Vals (100 cm)(400 dev/dak)	0	Y	44.0
28.93.17	1	Vals (100 cm)(450 dev/dak)	0	I	37.0
28.93.17	2	Vals (100 cm)(500 dev/dak)	0	I	74.0
28.93.17	6	Vals (80 cm)(400 dev/dak)	0	Y	35.0
28.93.17	3	Elek	0	Y	16.5
28.93.17	1	Son kontrol eleği	0	Y	2.2
28.93.17	3	İrmik sasörli	0	Y	2.25
28.93.17	6	Kepek fırçası	0	I	33.0
	8	Impact Detaşör	0	Y	32.0
	1	Kompresör	0	Y	18.5
	1	Un kantarı	0	I	0.5
	2	Un paçal vidası	0	Y	6.0
	1	Vibratör	0	Y	2.2
	1	Tüp vida	0	Y	3.0

1.TESİS - Paketleme

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	12	Vibratör	0	Y	9.0
	1	Fan	0	Y	6.6
	2	Paket taşıma bandı	0	Y	2.2
	12	Tüp vida	0	Y	36.0
28.93.17	4	Elek	0	Y	12.0
	3	Mikser	0	Y	22.8

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

28.29.21	3	Paketleme makinası	0	Y	100.0
	2	Paketleme makinası	0	Y	65.0
	3	Un helezonu	0	Y	39.0
	5	Elevatör	0	Y	11.0

1.TEŞİS - Kepekhanesi

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.29.21	1	Kepek dolum ünitesi	0	Y	2.2
	3	Vibrasyon	0	Y	2.25
	3	Tüp vida	0	Y	4.5
	5	Helezon	0	Y	8.6
	1	Çuval taşıma bandı	0	Y	1.1
	3	Elevatör	0	Y	6.6

2.TEŞİS - Alım, Temizleme, Depolama, Yıkama

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	10	Fan	0	Y	290.0
	3	Buğday kantarı	0	I	1.5
	13	Helezon	0	Y	39.0
	16	Eklüz	0	Y	17.6
28.93.17	2	Seperatör	0	Y	3.0
	1	Taş ayırıcı	0	Y	5.5
28.93.17	2	Trivör	0	Y	5.5
	14	Elevatör	0	Y	46.0
	3	Tereme	0	Y	16.5
28.93.17	2	Evrık (çift motorlu)	0	Y	44.0
	2	Yoğun tav	0	Y	37.0
28.93.17	1	Çekiçli değirmen	0	Y	11.0
	1	Damper	0	Y	7.5
28.93.17	1	Kırık buğday eleği	0	Y	0.75
	1	Asansör	0	Y	15.0

2.TEŞİS - Değirmen

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Su pompası	0	Y	7.5
	1	Su soğutma kulesi	0	Y	1.5
28.93.17	2	Vals (100 cm, 552 dev/dak, iki katlı)	0	Y	88.0
28.93.17	16	Vals (100 cm, 500 dev/dak, tek katlı)	0	Y	500.0
28.93.17	5	Elek	0	Y	21.5
28.93.17	1	Son kontrol eleği	0	Y	2.2
28.93.17	5	İrmik sasörü	0	Y	15.0
28.93.17	8	Kepek fırçası	0	Y	60.0
	10	Impact Detasör	0	Y	40.0
	4	Kompresör	0	Y	101.0
	1	Un kantarı	0	Y	0.5
	3	Vibrasyon	0	Y	6.6
	1	Tüp vida	0	Y	2.2
	1	Elevatör	0	Y	2.2

2.TEŞİS - Paketleme

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
-------------	------	---	------	-------------	-----------

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 3/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÜKE / Vergi No: 7780002705
SÜKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

	22	Vibratör	0 Y	16.5
	1	Kompresör	0 Y	37.0
	9	Çuval taşıma bandı	0 Y	9.9
	13	Tüp vida	0 Y	28.6
	2	Paçallama vidası	0 Y	6.0
28.29.21	2	Kraft dolun makinesi	0 Y	10.0
	1	Elevatör	0 Y	2.2
	1	Paketleme makinesi	0 Y	80.0
	1	Un helezonu	0 Y	3.0
	1	Elek	0 Y	2.2

3.TESİS - Alım, Temizleme

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	8	Fan	0 Y		82.5
	26	Vidalı Helezon	0 Y		47.5
	18	Eklüz	0 Y		19.55
	1	Seperatör	0 Y		1.5
	1	Taş Ayırıcı	0 Y		1.5
	3	Trier	0 Y		7.5
	12	Elevatör	0 Y		18.7
	1	Evrka	0 Y		11.0
	1	Kabuk Soyucu	0 Y		11.0
	3	Hava Kanalı	0 Y		0.51
	1	Un Pompası (büyük)	0 Y		45.0
	3	Tahıl Ambarı Kelepesi	0 Y		0.75

3.TESİS - Değirmen

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Buğday Kantarı	0 Y		1.0
	1	Yoğun Tav	0 Y		5.5
	1	Çekiçli Değirmen	0 Y		15.0
	1	Vals (100 cm)(552 dev/dk)	0 Y		40.5
	1	Vals (100 cm)(500 dev/dk)	0 Y		33.5
	2	Vals (80 cm)(500 dev/dk)	0 Y		44.5
	1	Elek	0 Y		4.0
	1	Kepek Fırçası	0 Y		5.5
	2	İmpakt Detajör	0 Y		11.0
	2	Tamburlu Detajör	0 Y		4.4
	1	Kompresör	0 Y		15.0
	1	Un Kantarı	0 Y		1.0
	4	Vibro Boşaltıcı	0 Y		1.2
	1	Tam Tahıl Kırma Makinesi	0 Y		53.8
	1	Big Bag Boşaltma Hattı	0 Y		0.6
	2	Silo Havalandırma Fanı	0 Y		4.4
	1	Un Pompası (küçük)	0 Y		2.5
	3	Temizleme Havası Pompası	0 Y		10.0
	1	Vinc	0 Y		1.5

DİK SİLO

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
-------------	------	---	------	-------------	-----------

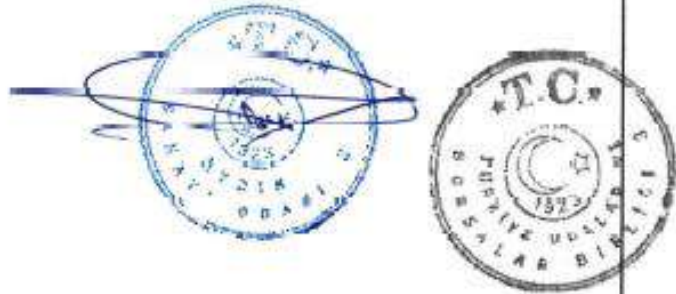
TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

1	Fan	0 Y	18.5
2	Eklüz	0 Y	2.2
1	Seperatör	0 Y	1.5
3	Elevajör	0 Y	33.0
11	Tereme	0 Y	52.0
1	Anmaör	0 Y	5.5
1	Su yuvasalma tesisi	0 Y	11.0

ATÖLYE

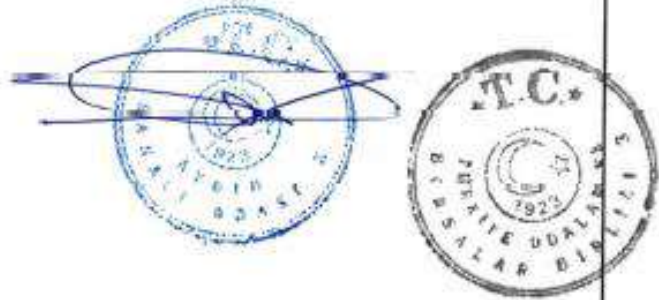
Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Zımpara taşı	0 Y		0.75
	1	Sütlü mutfak	0 Y		1.1
	2	Elektrik kaynak makinesi	0 Y		2.0
	2	El matkabı	0 Y		0.0
	1	Daire testere	0 Y		3.0

Toplam : 0 3402.56 =
4550.42 D.C**Açıklama :**TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Maddeler Kodu	Ürün Adı(Cine Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.61.21.00.02	Un	141.656.062	kilogram
10.61.40.50.00	Kepek ve tali maddeler	49.870.125	kilogram
10.61.24.00.00	Ekmekek miksi	498.750	kilogram
10.61.24.00.00	Glutenli Un	299.250	kilogram
10.82.22.00.00	Puding	897.150	kilogram



TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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

Firmada buğday unu, kepek , çavdar unu ve tali maddeler, miks toz, glütensiz un toz ve puding imalatı yapılmaktadır.

BUĞDAY UNU İMALATI:

İşlem iki ayrı komple tesisten oluşmaktadır.

1.Tesis:

3 adet x 125 cm x 2 yönlü = 750 cm (birinci kırma valsi) (552 dev/dak)
1 adet x 125 cm x 2 yönlü = 250 cm (400 dev/dak)
2 adet x 100 cm x 2 yönlü = 400 cm (400 dev/dak)
1 adet x 100 cm x 2 yönlü = 200 cm (450 dev/dak)
2 adet x 100 cm x 2 yönlü = 400 cm (500 dev/dak)
6 adet x 80 cm x 2 yönlü = 960 cm (400 dev/dak)
Toplam Vals Uzunluğu = 2.960 cm

2.Tesis:

2 adet x 100 cm x 2 yönlü x 2 katlı = 800 cm (birinci kırma valsi)(552 dev/dak)
16 adet x 100 cm x 2 yönlü = 2.200 cm (500 dev/dak)
Toplam Vals Uzunluğu = 4.000 cm

3.Tesis:

2 adet x 80 cm x 2 yönlü = 320 cm (birinci kırma valsi)(500 dev/dak)
1 adet x 100 cm x 2 yönlü = 200 cm (552 dev/dak)
1 adet x 100 cm x 2 yönlü = 200 cm (500 dev/dak)
Toplam Vals Uzunluğu = 720 cm

Kapasite:

1.Tesis: $(2.960/1,2) \times 100 \times 300 / 1000 = 74.000$ ton/yıl
2.Tesis: $(4000/1,2) \times 100 \times 300 / 1000 = 100.000$ ton/yıl
3.Tesis: $(720/1,2) \times 100 \times 300 / 1000 = 18.000$ ton/yıl

Toplam = 192.000 ton/yıl

Öğütme kapasitesi:

Un : $192.000 \times 0,74 = 142.080$ ton/yıl
Kepek ve tali maddeler : $192.000 \times 0,26 = 49.920$ ton/yıl

İhtiyaçlar:

Buğday (%5 Fire ile toplam kapasitenin %99,5' i) $192.000.000 \times 0,995 / 0,95 = 201.005.000$ kg/yıl
Çavdar (%5 Fire ile 3.Tesis kapasitenin % 5,33' si) $18.000.000 \times 0,0533 / 0,95 = 1.010.000$ kg/yıl
Üretim %40' ı çuval, %60' u kraft kağıt olarak ambalajlanır.

Polietilen çuval : $142.080 \times 0,40 \times 0,70 \times 1000 / 50 = 779.735$ adet/yıl
Kraft çuval : $142.080 \times 0,40 \times 0,30 \times 1000 / 25 = 668.343$ adet/yıl
1 Kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,10 / 1 \text{ kg/adet} \times 12 \text{ gr/adet} = 102.297$ kg/yıl
2 kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,31 / 2 \text{ kg/adet} \times 25 \text{ gr/adet} = 303.336$ ton/yıl
5 kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,55 / 5 \text{ kg/adet} \times 45 \text{ gr/adet} = 421.978$ ton/yıl
10 kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,04 / 10 \text{ kg/adet} \times 110 \text{ gr/adet} = 37.509$ ton/yıl
Tutkal (50 gr/ton) : $142.080 \times 0,6 \times 50 \text{ gr/ton} = 4.262$ kg/yıl
Kepek çuvalı (30 kg) : $49.920 \times 0,20 \times (1000/30) = 332.800$ adet/yıl
(%80' i dökme olarak sevk edilmektedir.)

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 299 SÖKE / Vergi No: 7780002703
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**MİKS TOZ İMALATI:**

Silo içerisine karıştırılan Miks malzemeleri ambalajlanmak üzere paketleme makinesine boşaltılır.
Silo darboğaz teşkil etmemektedir.

Kapasite:

Dolum makinesinin günlük kapasitesi 1.750 kg'dır.

1.750 kg/saat x 300 x 0,95 = 498.750 ton/yıl ekmek miksi

İhtiyaçlar:

Un	: 498.750 x 0,80 = 399.000 kg/yıl (kendi üretiminden karşılamaktadır)
Çavdar	: 498.750 x 0,05 = 24.938 kg/yıl (kendi üretiminden karşılamaktadır)
Yulaf	: 498.750 x 0,05 = 24.938 kg/yıl
Kepük	: 498.750 x 0,10 = 49.875 kg/yıl (kendi üretiminden karşılamaktadır)
Maya	: 498.750 x 0,005 = 2.493 kg/yıl
0,5 kg kutu	: 498.750 / 0,5 = 997.500 adet/yıl
Dış Koli	: 498.750 / 3 = 166.250 adet/yıl

GLUTENSİZ UN TOZ İMALATI:

Dolum makinesinin 8 saatlik kapasitesi 1.050 kg'dır.

1.050 x 300 x 0,95 = 299.250 kg/yıl kapasite

İhtiyaçlar:

Mısır Nişastası	: 299.250 x 0,6 = 179.550 kg/yıl
Pirinç Unu	: 299.250 x 0,2 = 59.850 kg/yıl
Patates Nişastası	: 299.250 x 0,15 = 44.880 kg/yıl
Tapyoka	: 299.250 x 0,05 = 14.936 kg/yıl
0,25 kg kutu	: 299.250 / 0,25 = 1.197.000 adet/yıl
Dış Koli	: 299.250 / 1,5 = 199.500 adet/yıl

PUDİNG İMALATI:

Silo içerisine karıştırılan Puding malzemeleri ambalajlanmak üzere paketleme makinesine boşaltılır.
Silo darboğaz teşkil etmemektedir.

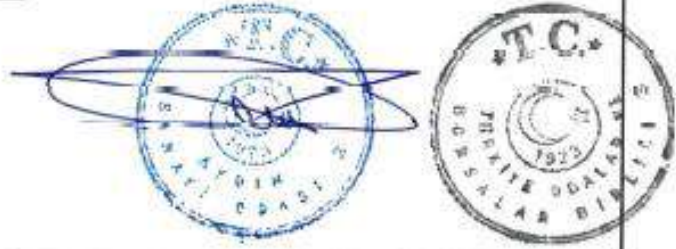
Kapasite:

Dolum makinesinin günlük kapasitesi 3.150 kg'dır.

3.150 x 300 x 0,95 = 897.750 kg/yıl Puding

İhtiyaçlar:

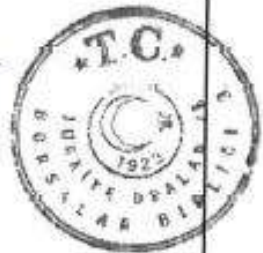
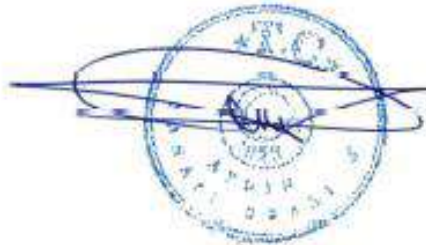
Şeker	: 897.750 x 0,67 = 601.493 kg/yıl
Mısır Nişastası	: 897.750 x 0,23 = 206.483 kg/yıl
Kakao	: 897.750 x 0,10 = 89.775 kg/yıl
Puding ambalajı	: 897.750 / 0,125 x 4 gr/adet = 28.728 kg/yıl
Puding display	: 897.750 / 0,125 / 12 = 598.500 adet/yıl
Dış Koli	: 897.750 / 2 = 299.250 adet/yıl



TÜBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ**

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.11.12	Buğday	Ton	201.095	İkiYüzBirBinDoksanBeş
01.11.32	Çavdar	Ton	1.010	BinOn
13.92.21	Fulicili çuval	adet	779.735	YediYüzYetmişDokuzBinYediYüzOtuzBeş
13.92.21	Kraft çuval	adet	668.343	AltıYüzAltmışSekizBinÜçYüzKırkÜç
	1 kg paket	kilogram	102.297	TüzükBinikiYüzDoksanYedi
	2 kg paket	kilogram	303.336	ÜçYüzÜçBinÜçYüzOtuzAltı
	5 kg paket	kilogram	421.478	DörtYüzYirmiBirBinDokuzYüzYetmişSekiz
	10 kg paket	kilogram	37.509	OtuzYediBinBeşYüzDokuz
	Tutkal (30 gr/ton)	kilogram	4.262	DörtBinikiYüzAltmışiki
	Kepek çuvalı (30 kg)	adet	332.800	ÜçYüzOtuzikiBinSekizYüz
01.11.33	Yulaf	kilogram	24.938	YirmiDörtBinDokuzYüzOtuzSekiz
10.89.13	Maya	kilogram	2.493	İkiBinDörtYüzDoksanÜç
	0,5 kg kutu	adet	997.500	DokuzYüzDoksanYediBinBeşYüz
	0,25 kg Kutu	adet	1.197.000	BirMilyonYüzDoksanYediBin
	Prinç Unu	kilogram	59.850	ElliDokuzBinSekizYüzElli
	Potates Niğostası	kilogram	44.880	KırkDörtBinSekizYüzSeksen
	Tapyoka	kilogram	14.936	OnDörtBinDokuzYüzOtuzAltı
10.62.13	Şeker	kilogram	601.493	AltıYüzBirBinDörtYüzDoksanÜç
10.82.13	Kakao	kilogram	89.775	SeksenDokuzBinYediYüzYetmişBeş
10.62.11	Mısır Niğostası	kilogram	386.033	ÜçYüzSeksenAltıBinOtuzÜç
	Puding ambalajı	kilogram	28.728	YirmiSekizBinYediYüzYirmiSekiz
	Puding display	adet	598.500	BeşYüzDoksanSekizBinBeşYüz
	Dış Koli	adet	665.000	AltıYüzAltmışBeşBin

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

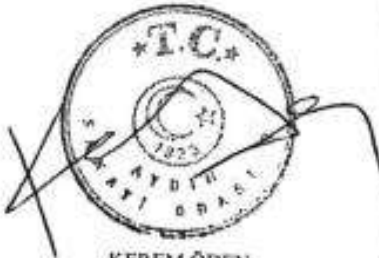
İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 10 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 09.12.2019 tarih ve 41754 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
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



KEREM ÖDEN
Genel Sekreter

TÜRKİYE ODALAR VE
BORSALAR BİRLİĞİ
ONAYI



Müjdat BAYRAMOĞLU
Metalurji Mühendisi

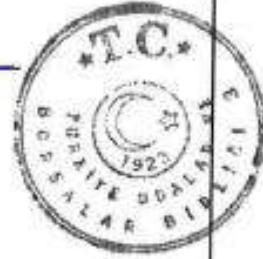
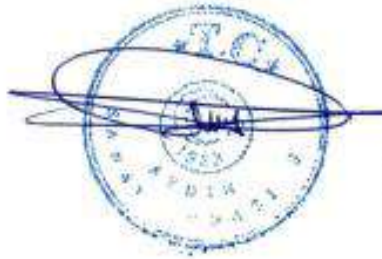
TÜRKİYE ODALAR VE
BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI
TARİH VE NO

27.12.2021 * 051264

Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

Derya ZOR KOCABAY
Bilgisayar Mühendisi

ASLININ
AYRILDIR



TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/10

8.4. Sertifikalar

KAS CERT

Sertifika
Certificate
شهادة

KAS CERT INTERNATIONAL

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Sazlı Mah. Fabrika Sok. No:2 Söke AYDIN - TÜRKİYE

Aşağıdaki ürünler Haram maddeler içermemektedir. Müslümanların tüketimine uygundur (MS 1500:2009).

The following products don't contain Haram ingredients, hence fit for MUSLIM Consumptions (MS 1500:2009).

المنتجات التالية لا تحتوي على مكونات مُحَرَّمَةٌ فهي صالحة لإستعمال المسلمين (م 1500-2009)

HELAL / HALAL / حلال

Bu belge aşağıdaki kapsam için geçerlidir:

This certificate is valid for the following scope:

هذه الشهادة صالحة في المجال التالي:

Ürün Listesi (Ek-1), (Ek-2), (Ek-3)

Product List (Annex-1), (Annex-2), (Annex-3)

قائمة المواد

Sertifika yayın tarihi : 10/07/2019

Date of issue / تاريخ الإصدار : 10/07/2019

Sertifika geçerlilik tarihi : 25/04/2022

Date of validity / تاريخ الصلاحية : 25/04/2022

Sertifika no : TR-H-01-0719-236

Certificate no / رقم الشهادة : TR-H-01-0719-236

Onay

Authorized / موافقة

Genel Müdür

Executive Manager / المدير التنفيذي

22/04/2021

Accredited by JAKIM-MALAYSIA

KAS Uluslararası Sertifikasyon Göz. Tek. Kont. Hiz. Ltd. Şti.
Kurtuluş Cad. No: 27 K: 3 Bornova İzmir-Türkiye

info@kascert.com www.kascert.com



ORSER KONTROL VE SERTİFİKASYON LTD. ŞTİ.
TR-OT-011

ORGANİK TARIM MÜTEŞEBBİS SERTİFİKASI

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A. Ş.

Sazlı Mah. Fabrika Sk. No:2

Söke/AYDIN

Bu sertifika, 18 Ağustos 2010 tarih ve 27676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 37'nci maddesi hükümlerine göre yayımlanmıştır.

Beyan edilen işletmecinin kontrol / denetim altında faaliyetlerini yerine getirmektedir. ORSER; yapılan kontroller ve mevcut sözleşme esasları çerçevesinde yukarıda bahsi geçen müteşebbis tarafından aşağıdaki faaliyetlerinde TR-5262 Sayılı Organik Tarım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerindeki gereklilikleri karşıladığını onaylamaktadır. Bu sertifika; ürün sertifikası ve satış garantisi olarak kullanılamaz. İstenen kriterlerin yerine getirilmemesi halinde askıya alınabilecek veya iptal edilebilecektir. Bu nedenle talep edilmesi halinde geriye iade edilir.

Müteşebbis Kodu : TR-OT-011/İ-09-022

Sözleşme No : SZ-2020-1180

Sertifika No : MSR-3878

Revizyon No ve Tarihi : 00

Ana Faaliyet: İŞLEYİCİ

Ürün Grupları / Faaliyeti - Ürün Adı:
İŞLENMİŞ ÜRÜNLER / EK-1

Ürün Statüsü: ORGANİK

Aynı zamanda organik olmayan üretimde yapılmaktadır.

Kontrol tarihi: 29/11/2021

İlk Yayın Tarihi: 07/12/2021

İş bu sertifika 07/12/2021 tarihinden 07/12/2022 tarihine kadar geçerlidir.

Tarih ve Yer :
07/12/2021
ANKARA

Onay
Sertifiker
HANİFE ÖZLER ARPAGUŞ



Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. 2842. Sokak No: 4 06810 Çayyolu, Çankaya / ANKARA

0312 438 15 60

0312 438 15 59

info@orser.com.tr

www.orser.com.tr

ÖSK. 702-58-01 / Revizyon: 10-2018



TSE COVID-19 GÜVENLİ ÜRETİM BELGESİ



TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ

Bu Belge ile

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC.A.Ş.
SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE/AYDIN

kuruluşunun TSE COVID-19 HİJYEN, ENFEKSİYON ÖNLEME VE KONTROL BELGELENDİRME PROGRAMI şartlarını yerine getirerek TSE COVID-19 GÜVENLİ ÜRETİM BELGESİ almaya hak kazandığını onaylar

Belge Numarası : GU-İZM-75/20

Düzenleme Tarihi : 26.07.2021

Geçerlilik Tarihi : 26.07.2022



Güldal Er
İzmir Belgelendirme Müdürü

Bu belge Türk Standardları Enstitüsü'nün kuruluşu hakkındaki 132 sayılı karar uyarınca verilmiş olup, sadece yukarıda belirtilen kuruluş adresi için geçerlidir.

352907202107131861

BUREAU VERITAS
Certification



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE, AYDIN, TÜRKİYE

Bureau Veritas Belgelendirme Holding SAS – İngiltere Şubesi yukarıda adı geçen kuruluşun, Yönetim Sisteminin aşağıda detayları belirtilen Yönetim Standardı gereklerine uygunluğunu değerlendirmiş olup, onaylamaktadır.

Standart

ISO 14001:2015

Belgelendirme Kapsamı

BUĞDAY VE DİĞER TAHILLARIN UNLARI VE TALİ MADDELERİ İLE TOZ KARIŞIMLAR ÜRETİMİ

İlk Döngü Başlangıç Tarihi: **01 Kasım 2016**

Önceki Döngü Geçerlilik Tarihi: **31 Ekim 2019**

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Denetim Tarihi: **20 Eylül 2019**

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Döngüsü Başlangıç Tarihi: **10 Aralık 2019**

Kuruluşun yönetim sistemi, standardın yeterliliklerini karşılamaya devam ettiği sürece bu sertifika **31 Ekim 2022** tarihine kadar geçerlidir.

Sertifika Numarası: **TR008602/A** Sürüm No: **1** Revizyon Tarihi: **10 Aralık 2019**

İBRAHİM TAGAY
BVCH SAS İngiltere Şubesi
adına imzalayan

Sertifika Ofisi: 5th floor, 66 Prescott Street, London, E1 8HG, Birleşik Krallık
Lokal Ofis: Esas Maltepe Ofispark Alaypaşına Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 8 34843 Maltepe, İstanbul, Türkiye
Belge kapsamı ve ilgili standardın gerekliliklerinin uygulanabilirliği ile ilgili ayrıntılı bilgiler,
belgelendirme kuruluşundan temin edilebilir.
Belge geçerliliğini, +90 216 518 40 50 telefon numarasından teyid edebilirsiniz.
BV_S_41_Rev.A01



UKAS Certificate Template single site rev3.4

1 / 1

March 01, 2019



BELGE NUMARASI
REFERENCE NUMBER OF LICENCE 022152-TSE-01/03

BELGENİN İLK VERİLİŞ TARİHİ
DATE OF FIRST ISSUE OF LICENCE 21.05.1986

BELGENİN SON GEÇERLİLİK TARİHİ
LICENCE VALID UNTIL 21.05.2022

BELGE SAHİBİ KURULUŞUN ADI
NAME OF THE LICENCE HOLDER SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

BELGE SAHİBİ KURULUŞUN ADRESİ
ADDRESS OF THE LICENCE HOLDER Sazlı Mahallesi Fabrika Sok. No:2 Söke AYDIN/TÜRKİYE

ÜRETİM YERİ ADI
NAME OF THE MANUFACTURING PLACE SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

ÜRETİM YERİ ADRESİ
ADDRESS OF THE MANUFACTURING PLACE Sazlı Mahallesi Fabrika Sok. No:2 Söke AYDIN / TÜRKİYE

İPTAL EDİLEN BELGE NUMARASI (Varsa)
INDICATION OF SUPERSEDED LICENCE (if any) 022152-TSE-01/02

TESCİLLİ TİCARİ MARKASI
REGISTERED TRADE MARK söke

İLGİLİ TÜRK STANDARDI
RELATED TURKISH STANDARD TS 4500 / 24.06.2010

BELGE KAPSAMI
SCOPE OF LICENCE - ÖZEL AMAÇLI UN SINIF BUĞDAY UNU



e-imza ile signed

21.05.2021

Belgelendirme Merkezi Başkanı Adına
Ahmet NAMLI

İzmir Belgelendirme Müdürü

*Bu belge, belgelendirilen ürünün, üretim yerinin Enstitüsünün belirlediği şartları karşıladığını da gösterir.

*Bu belge, hiç bir surette telif edilemez, kopya ile veya okunmasını zorlaştıracak şekilde çoğaltılamaz, kopyası ve silinmesi yasaktır.

*TSE İZMİR BELGELENDİRME MÜDÜRLÜĞÜ * Adres: 87901 sokak No:5 Çığır / İZMİR * Telefon: 0232 376 04 25(3-H) * Faks: 0 232 445 42 32

*TSE BELGELENDİRME MERKEZİ BAŞKANLIĞI: Adres: Necatibey Cad. No:112 06100 Bakanlıklar/ANKARA – Telefon 0 312 416 64 81 / 416 64 27, Faks: 0 312 416 68 17 E-posta: tseb@tse.org.tr, web: www.tse.org.tr

<https://evrakkontrol.tse.org.tr/BelgeDogrulama.aspx?prnet2ryda=adecunder%20belgenin%20dogrulu%C3%99una%20ve%20ge%C3%97erlili%C3%99ini%20sorgulayiniz>



1 / 1



Bureau Veritas Certification

Certificate of Registration

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2, SAZLI SÖKE AYDIN, TURKEY

Bureau Veritas Certification Holding SAS, UK Branch certifies that the food safety management system of the above organization has been assessed and determined to comply with the requirements of:

Standard

FOOD SAFETY SYSTEM CERTIFICATION 22000 FSSC 22000

Certification scheme for food safety management systems, consisting of the following elements:

ISO 22000:2018

ISO TS 22002-1:2009 Prerequisite programmes on food safety Part 1: Food manufacturing

And additional FSSC 22000 requirements V5.1

This certificate is applicable for the scope of

**PRODUCTION OF WHEAT, RYE, OAT, BARLEY, CORN, RICE, BUCKWHEAT FLOURS,
WHEAT BRAN AND POWDERED BREAD AND PUDDING MIXES.**

Food Chain category: CIV - Processing of ambient stable products

FSSC - Initial certification date:	13-07-2017
Expiry date of previous cycle:	12-07-2020
Date of certification decision:	07-02-2022
Certification cycle start date:	30-09-2020
Subject to the continued satisfactory operation of the organization's Management System, this certificate expires on:	12-07-2023
Certificate No./Version:	TR011229/1
Contract No.:	4567858
Issue Date:	07-02-2022

— Last audit performed fully remote



0008

Signed on behalf of BVCH SAS UK Branch

Certification body address: 66 Prescott Street, London E1 8HG, United Kingdom

Local Office: Esas Maltepe Ofispark Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 8 Maltepe, İstanbul, 34843
Turkey

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

This certificate remains the property of Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch.

Validity of this certificate can be verified in the FSSC 22000 database of certified organizations available on www.fssc22000.com.

FSSC Template of certificate V5.1 Cat C/KD2a Full remote Rev 1.1

June 7, 2021



BUREAU VERITAS
Certification



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE, AYDIN, TÜRKİYE

Bureau Veritas Belgelendirme Holding SAS – İngiltere Şubesi yukarıda adı geçen kuruluşun, Yönetim Sisteminin aşağıda detayları belirtilen Yönetim Standardı gereklerine uygunluğunu değerlendirmiş olup, onaylamaktadır.

Standart

ISO 45001:2018

Belgelendirme Kapsamı

BUĞDAY VE DİĞER TAHILLARIN UNLARI VE TALİ MADDELERİ İLE TOZ KARIŞIMLAR ÜRETİMİ

İlk Döngü Başlangıç Tarihi: **10 Aralık 2019**

Önceki Döngü Geçerlilik Tarihi: **U/D***

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Denetim Tarihi: **20 Eylül 2019**

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Döngüsü Başlangıç Tarihi: **10 Aralık 2019**

Kuruluşun yönetim sistemi, standardın yeterliliklerini karşılamaya devam ettiği sürece bu sertifika **09 Aralık 2022** tarihine kadar geçerlidir.

Sertifika Numarası: **TR008603/A** Sürüm No: **1** Revizyon Tarihi: **10 Aralık 2019**

İBRAHİM TAGAY
BVCH SAS İngiltere Şubesi
adına imzalayan

Sertifikasyon Ofisi: 5th floor, 56 Prescott Street, London, E1 8HG, Birleşik Krallık

Lokal Ofis: Esas Maltepe Ofispark Altayçeşme Mah. Çarşı Sok. No: 21 Kat: 8 34843 Maltepe, İstanbul, Türkiye

Belge kapsamı ve ilgili standardın gerekliliklerinin uygulanabilirliği ile ilgili ayrıntılı bilgiler, belgelendirme kuruluşundan temin edilebilir.

Belge geçerliliğini, +90 216 518 40 50 telefon numarasından teyid edebilirsiniz.

BV_S-31_Rev A01

*Uygulanabilir değil

UKAS Certificate Template single site rev3.4

1 / 1

March 01, 2019



8.5. Tapu Belgesi

İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BUKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜÇİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5.100.000 TL		25A-3A	195	7	5	2074 30	
Niteliği	GİCERİNDE İDAREHANELİ, UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.						
Sınırı	Parçasında <u>HAK VE İKMLİSİYET</u> üzerinde TEK lehine 6300.29m2'lik daimi irtifak hakkı vardır.						
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Tapınmanın amacı Buke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı İken Buke Kadastro Müdürlüğü'nce tanzim ve tasdikli; değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy, Belediyesinin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına ilaahen toplam=3372.- 37m2'lik kısmının yal olarak bedelsiz terkine mltewalp (5) kısma ifrazını ve bu taşınmanın dıpsının üzerinde idarehaneli Un ve Kempek Depolu 5 Katlı Un Fabrikası, Değirmen ve Buğday Depoları bulunan Arsa olarak taşihinden tescilli yapıldı.					
	Sahibi	BUKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	28	1867	28	2758		03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.	2758	 Sicilne Uygundur Tapu Sicil Müdürlüğü F.K.					Sahife No.
Sıra No.	14v=1483						Sıra No.
Tarih	16/3/1985						Tarih

Tek Eşit Kurum Kurumları - Ankara - 2001

Doner-Şerhçe İşletmesi taratından tıstırılmıştır

Stok No 129

8.6. 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-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.7. 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.
Umut 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 değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme 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,

Dikâyetçe Yolu 8, Kat No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 5923950, Faks: (312) 7830603, İnternet: www.aden.az.tr
Halkıye Mah. Ankara'da Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 5963508, Faks: (212) 5345006
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688 De-160e-4629-ba19-6b4346049002
<https://gncbtsi.spk.gov.tr/adreslendi/bolge-numarasi/de-160e4629ba196b4346049002>

Bilgi için: Sayın Baki ULUSALIOĞLU
BAŞUZMAN
scc@spk.gov.tr

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. 832659

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS®

This certificate is valid from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate of practice.

8.9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

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. Çaprazlı

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y.S.
TSEN ISO/IEC 27001
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert 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

8.10. Lisans Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
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 Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

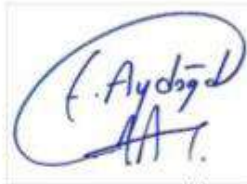
Belge No: 2021-01.3945

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 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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

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



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

**Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**



- adendegerleme**
- @adendegerleme**
- adengayrimenkul**
- adendegerleme**
- www.adendegerleme.com**

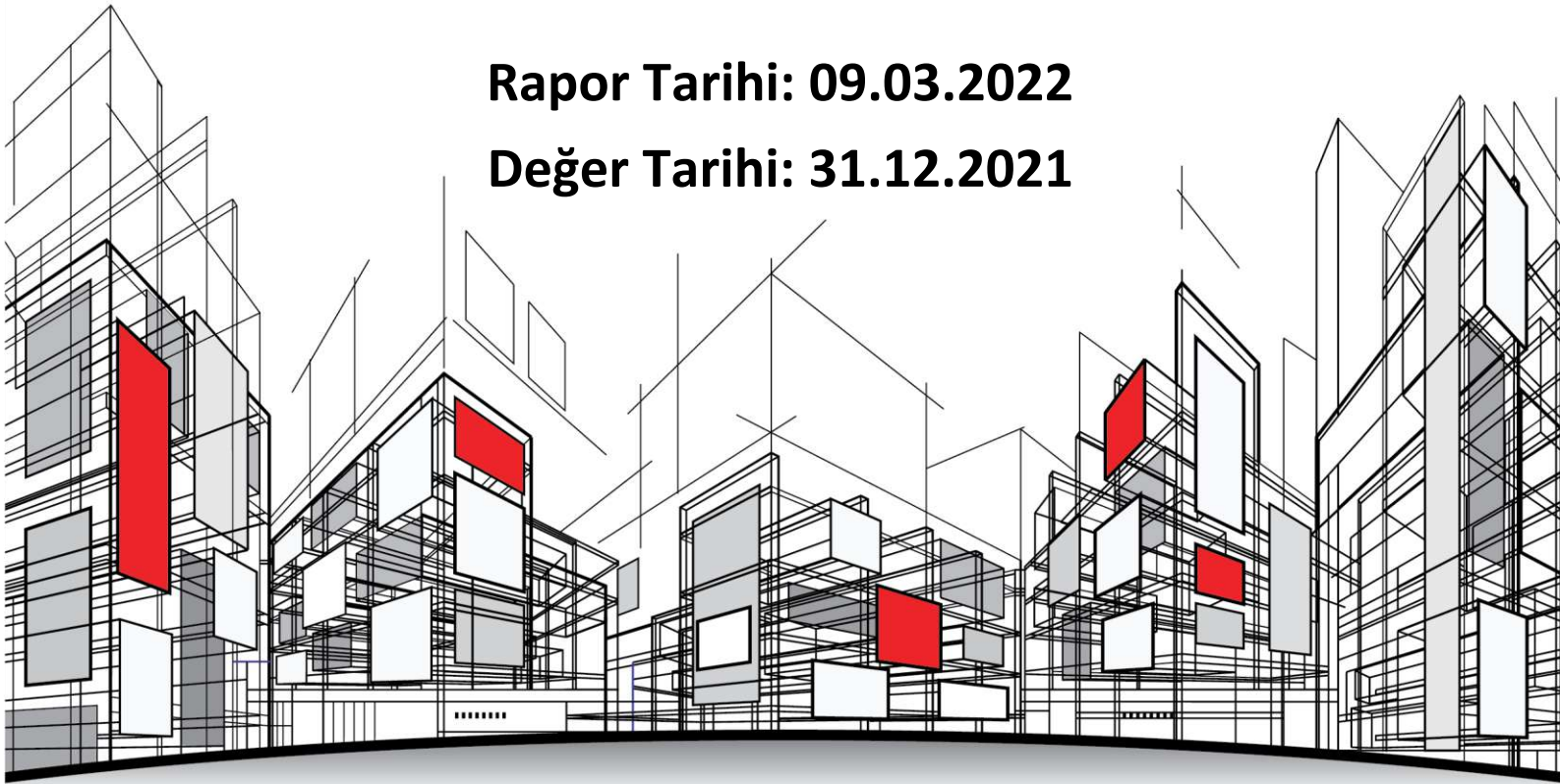
MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

2022-ÖZEL-336

Rapor Tarihi: 09.03.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021



aden®

Süleyman Bugra GÖZ
Bu belge *****
kimlik numaralı
Süleyman Bugra
GÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 19/04/2022
11:35

Mesut KAYA
Bu belge *****
kimlik numaralı
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 19/04/2022
12:17

Erhan SARAC
Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 19/04/2022
12:34

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. Türkiye Ekonomisi	- 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	- 12 -
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	- 19 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.5. GÜÇLÜ YÖNLER VE ZAYIF YÖNLER	- 21 -
7. SONUÇ	- 23 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 23 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN 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	- 32 -
8.4. SERTİFİKALAR	- 39 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 41 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 42 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 43 -
8.8. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 44 -
8.9. LİSANS BELGELERİ	- 45 -
8.10. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 48 -

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 için 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	28.02.2022 - 2022/A060
Değer Tarihi	31.12.2021
Rapor Tarihi	09.03.2022
Rapor Numarası	2022-ÖZEL-336
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 31.12.2021 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) 31.12.2021 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 takdiri 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
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	6.710.000-TL Altı milyonyediyüzonbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	445.000-EUR Dört yüz kırk beş bin-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	7.917.800-TL Yedimilyondokuzyüzonyedibinsekizyüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	525.100-TL Beş yüz yirmibeş bin yüz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	Sazlı Mah. Fabrika Sok. No: 2 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 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/IS105 sertifika no 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 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,0867 TL, USD alış kuru 13,3290 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

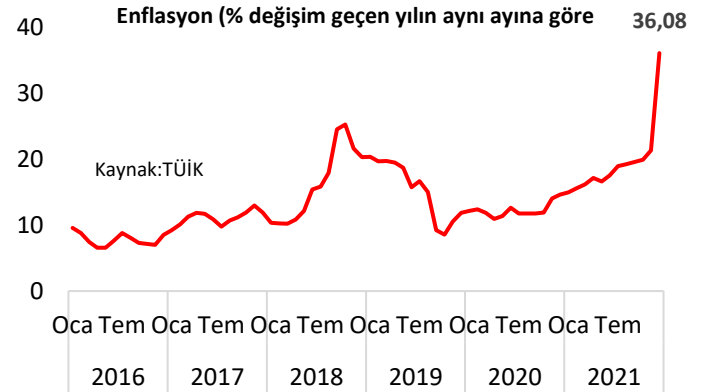
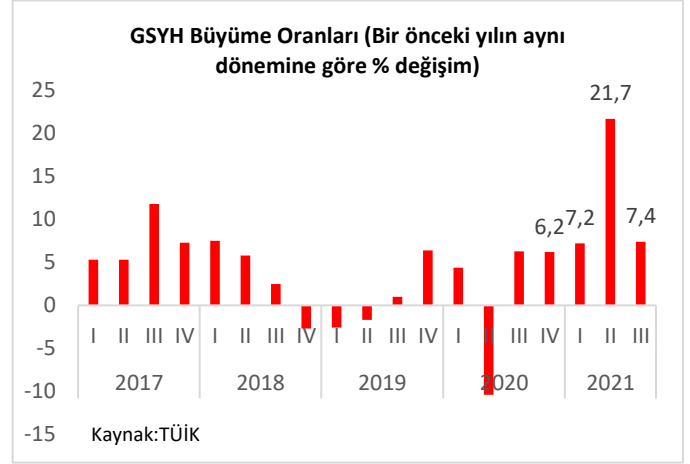
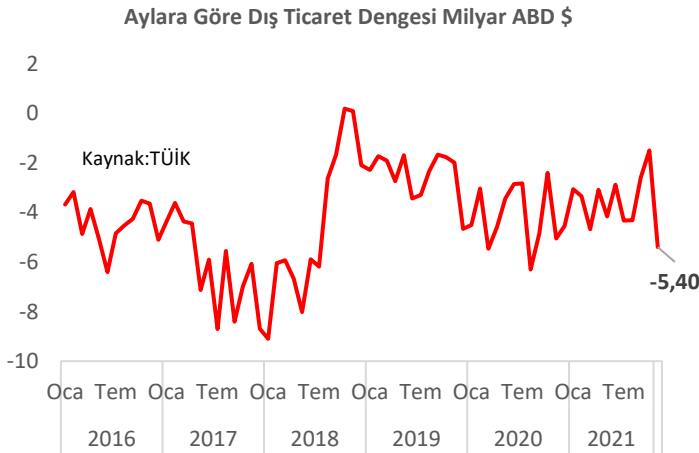


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyümeye kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyümeye 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.



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. 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.

² 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 gayrifaal 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 tavanlı 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 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 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.

Tares Sorgu Ekranı



TARES Taşınır Rehin Sicili

[Hakkımızda](#) [Mevzuat](#) [Sicil İşlemleri](#) [Değer Birimleri](#) [Bilgi](#) [Yardım](#)

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren
Kimlik No Tür

MERSİS Numarası

MERSİS No

0778000270500040

Mersis Sorgula

Mersis Sorgula ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz.Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapmanız önerilir.

Taşınır Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu : YOK

Tescil Detayları	Özellik	Hissedil	Gelir
Kayıt Bulunamadı			

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

*Rehin sicil detay sorgulanamadı

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 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 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 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 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.

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 takdiri yapılmıştır.

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 takdiri yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Inkjet	LEIBINGER	2021	6.000 EUR
Kompresör	ATLAS COPCO – GA37VSD	2020	95.000 TL
Paketleme Makinesi	ITALPACK	2021	175.000 EUR
Forklift	LINDE	2017	220.000 TL – KDV Dahil
Akülü İstif Makinesi	CROWN - BT WP010	2019	69.000 TL
Akülü İstif Makinesi	JUNGHEINRICH - EJE 116	2021	6.250 EUR
Gultograf	BRABENDER	2022	27.500 EUR
Zedelenmiş Nişasta Tayin Analiz Cihazı	CHOPIN	2022	10.000 EUR

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 teknolojinin 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	0,032	0,25

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 konus tesis talebi yoğun olan bir ürün grubunu imal etmektedir.	– 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.

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 Taşıt Araçları Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	09.03.2022		
Değer Tarihi:	31.12.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL’dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri		5.684.000	377.000
Taşıt Araçları Pazar Değeri		1.026.000	68.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		6.710.000	445.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		7.917.800	525.100

*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













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 Oda Sicil No : 13444 Ticaret Sicil No : 417468 Faaliyet Kodu : 10.61.02 (NACE)	
Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No : Söke V.D. / 7780002705 İşyeri SGK No : 21061010113338130062534-000 MERSİS No : 0778000270500017		
Üretim Yapıldığı Yer	Adres : Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi Kazakistan Caddesi No:8 SİNCAN / ANKARA İşyeri Tel (Kodlu): 312-2679724-25 e-posta : info@soke.com.tr	Faks : 312-2670028 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 imali.	
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi : Arazi (m2) : 22.994 Toplam Kapalı Saha (m2) : 7.638 Bina İnşaat Tipi : B.A.R.M.E	Makine ve Teçhizat Değeri : Tescilli Sermayesi : 87.633.475	Mühendis : 1 Teknisyen : 3 Usta : 2 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 DOĞAN MEMİŞOĞLU Elektronik ve Haberleşme Mühendisi	1.EKSPER GÖKÇEN KALYON Ziraat Yüksek Mühendisi	2.EKSPER
  		
 		

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
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 ADEDİ 8 PASAJ - 21 KATLI, 4 ADEDİ 6 PASAJ - 21 KATLI	0 Y		49.5
28.93.13	7	UN ELEĞİ 1 ADEDİ 6 PASAJ-21 KATLI, 6 ADEDİ 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	RANDIMAN 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 BOŞALTMA 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.LIK)	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	ÇEKİÇLİ 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 BG

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



17 Şubat 2022



ASLININ AYNIĞI
17 Şubat 2022
Gökçe KIVANÇ
İzmir Ekspert



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 : İİ 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	ELEK ALTI UN + KEPEK	62.400.000	kilogram



17 Şubat 2022

ASLININ AYNIYDUR
17 Şubat 2022
Görevli
Jale Gül ErişirTOBB 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
ŞÖKE 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

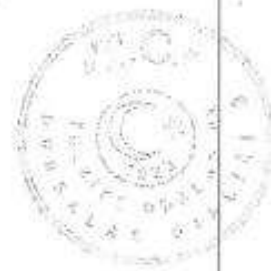
Bunlar ve diğer ihtiyaç maddeleri Tablo IV'de ayrıca gösterilmiştir.

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

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	İkiYüzEllikikiMilyonAltı 9YüzOnuzBirBinBeşYüz YetmişDokuz
22.22.11	Un çuvalı (50 kg.lık)	adet	1.260.960	BirMilyonikiYüzAltmış BinDokuzYüzAltmış
22.22.11	Kepek çuvalı (35 kg.lık)	adet	891.429	SekizYüzDoksanBirBin DörtYüzYirmiDokuz
17.21.12	Kart torba (25kg.lık)	adet	1.420.800	BirMilyonDörtYüzYirm iBinSekizYüz
17.21.12	Kraft torba (10 kg.lık)	adet	888.000	SekizYüzSeksenSekizBi n
17.21.12	Kraft torba (5 kg.lık)	kilogram	710.400	YediYüzOnBinDörtYüz
17.21.12	Kraft torba (2 kg.lık)	adet	888.000	SekizYüzSeksenSekizBi n
17.21.12	Kraft torba (1 kg.lık)	adet	1.776.000	BirMilyonYediYüzYetm işAltıBin
	Nylon elektrik	metrekare	4.800	DörtBinSekizYüz
	Çuval ağzı dikiş ipliği	kilogram	21.524	YirmiBirBinBeşYüzVir miDört

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

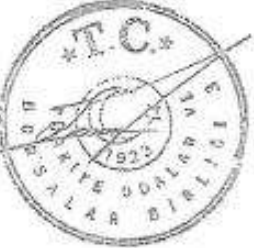
ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

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 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

Inceleleyen:
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 belirtilmedikçe 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 Şubat 2022 CANER HASTAŞ Belge Hizmetleri Müdürü	 Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	17.02.2022 * 007147 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

ASLININ AYNI
17 Şubat 2022
Gökçe KAYA
Teknik Ekspert

Signature

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

BUREAU VERITAS
Certification



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAZAKİSTAN 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.
BV S 41 Rev.A01
*Not Applicable
UKAS Certificate Template single site rev3.4 1 / 1 March 01, 2019

BUREAU VERITAS
Certification





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.

BV_S_53_Rev.A01

* Not Applicable

UKAS Certificate Template single site rev3.4

1 / 1

March 01, 2019



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-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.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.
Umut 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 değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme 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,

Dikâyetçe Yolu 8, Kat No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 5923950, Faks: (312) 7830603, İnternet: www.aden.az.tr
Halkiye Mah. Ankara'da Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 5963508, Faks: (212) 5345006
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688 De-160e-46d9-ba19-6b4346d49602
<https://gncb.aden.spk.gov.tr/adresinizi/bolge-numarasi/de-160e46d9ba196b4346d49602>

Bilgi için: Sayın Baki ULUSALIOĞLU
BAŞUZMAN
scc@spk.gov.tr

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. **832659**

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

 RICS®

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate of practice.

8.8. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

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. Coşkunlu

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 27001:1
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert 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

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 05.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

8.9. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

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 Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i 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



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

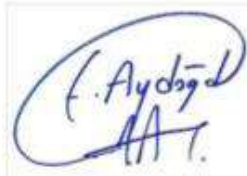
Belge No: 2021-01.3945

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 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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

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



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

**Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**



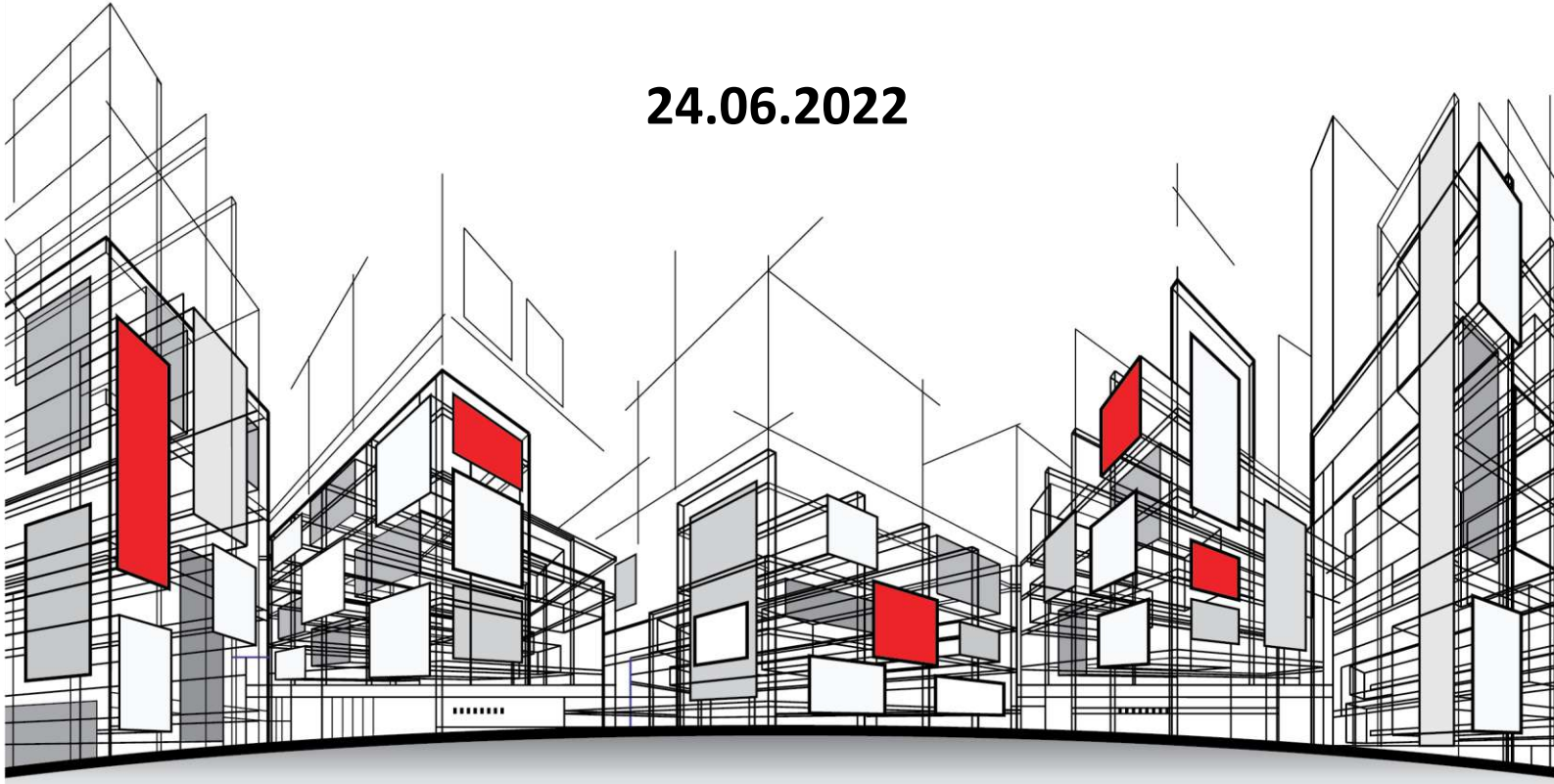
-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

2022-ÖZEL-563

24.06.2022



aden®

Süleyman
Bugra GÖZ



Bu belge *****
kimlik numaralı
Süleyman Bugra
GÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/07/2022
17:02

Mesut
KAYA



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/07/2022
17:12

Erhan
SARAC



Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/07/2022
17:15

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. Türkiye Ekonomisi	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 14 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 17 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 18 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 21 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.5. GÜÇLÜ YÖNLER VE ZAYIF YÖNLER	- 23 -
7. SONUÇ	- 25 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 25 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 25 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
8. RAPOR EKLERİ	- 27 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 27 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 61 -
8.4. SERTİFİKALAR	- 71 -
8.5. TAPU BELGESİ	- 78 -
8.6. BDDK YETKİLENDİRME	- 79 -
8.7. SPK LİSTEYE ALINMA	- 80 -
8.8. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 81 -
8.9. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 82 -
8.10. LİSANS BELGELERİ	- 83 -
8.11. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 86 -

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 için 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	23.06.2022
Rapor Tarihi	24.06.2022
Rapor Numarası	2022-ÖZEL-563
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 23.06.2022 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Aydın ili, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi 199 ada 7 parselde konumlu un üretim tesisine ait duran varlıkların (makine-ekipman ve taşıt araçları) 23.06.2022 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 takdiri 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-156 numaralı (Değer Tarihi:22.04.2021) rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 38.126.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 44.988.680-TL Söz konusu varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde 09.03.2022 tarihli ve 2022-ÖZEL-335 numaralı (Değer Tarihi:31.12.2021) rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 58.996.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 69.551.360-TL
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	82.805.000-TL Seksenikimilyonsekizyüzbeşbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	4.538.000-EUR Dörtmilyonbeşyüzotuzsekizbin-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	96.734.950-TL Doksanaltımilyonyediyüzotuzdörtbindokuzyüzelli-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	5.301.120-TL Beşmilyonüçyüzbirbinyüzirmi-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	Sazlı Mah. Fabrika Sok. No: 2 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 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 ilgili 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/IS105 sertifika no 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 23.06.2022 tarihli EUR alış kuru 18,2455 TL, USD alış kuru 17,347 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

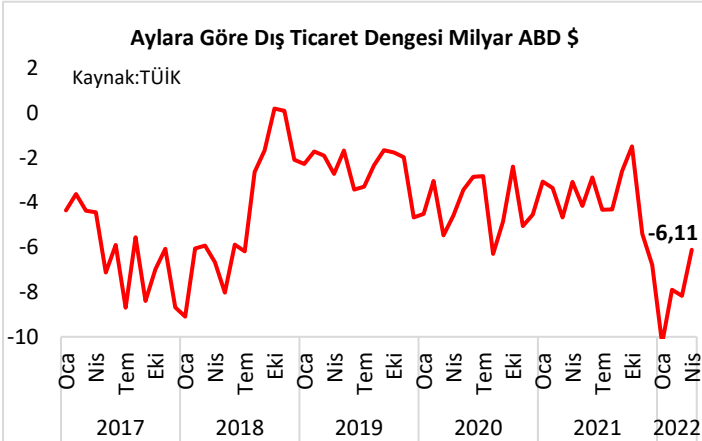
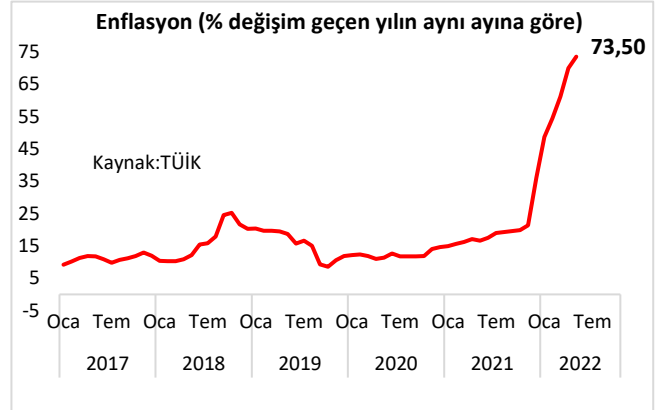
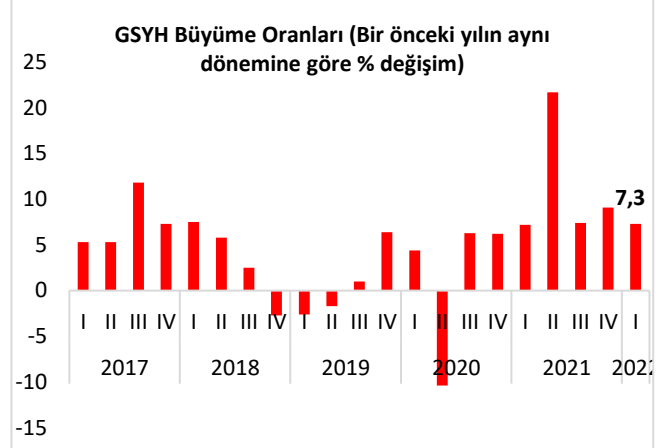


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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



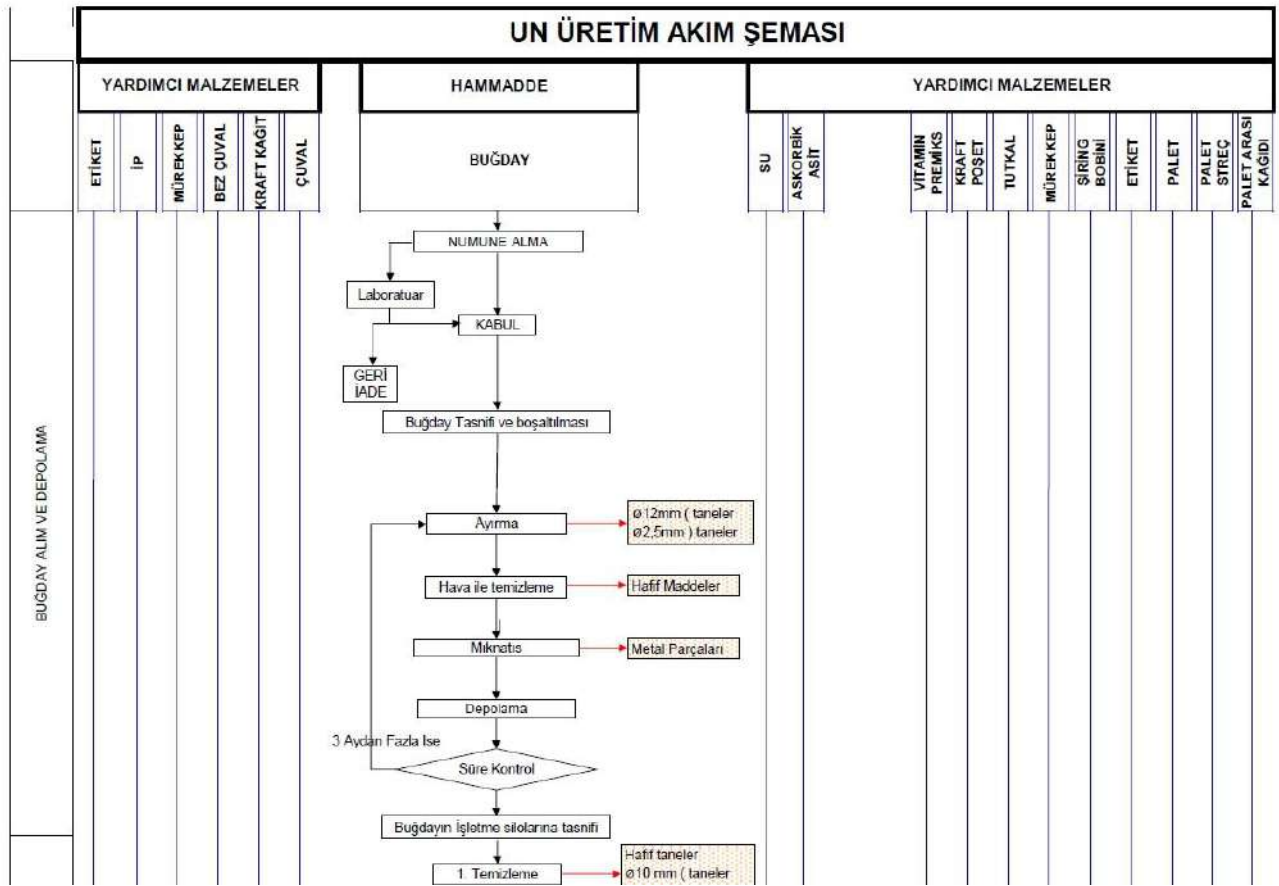
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

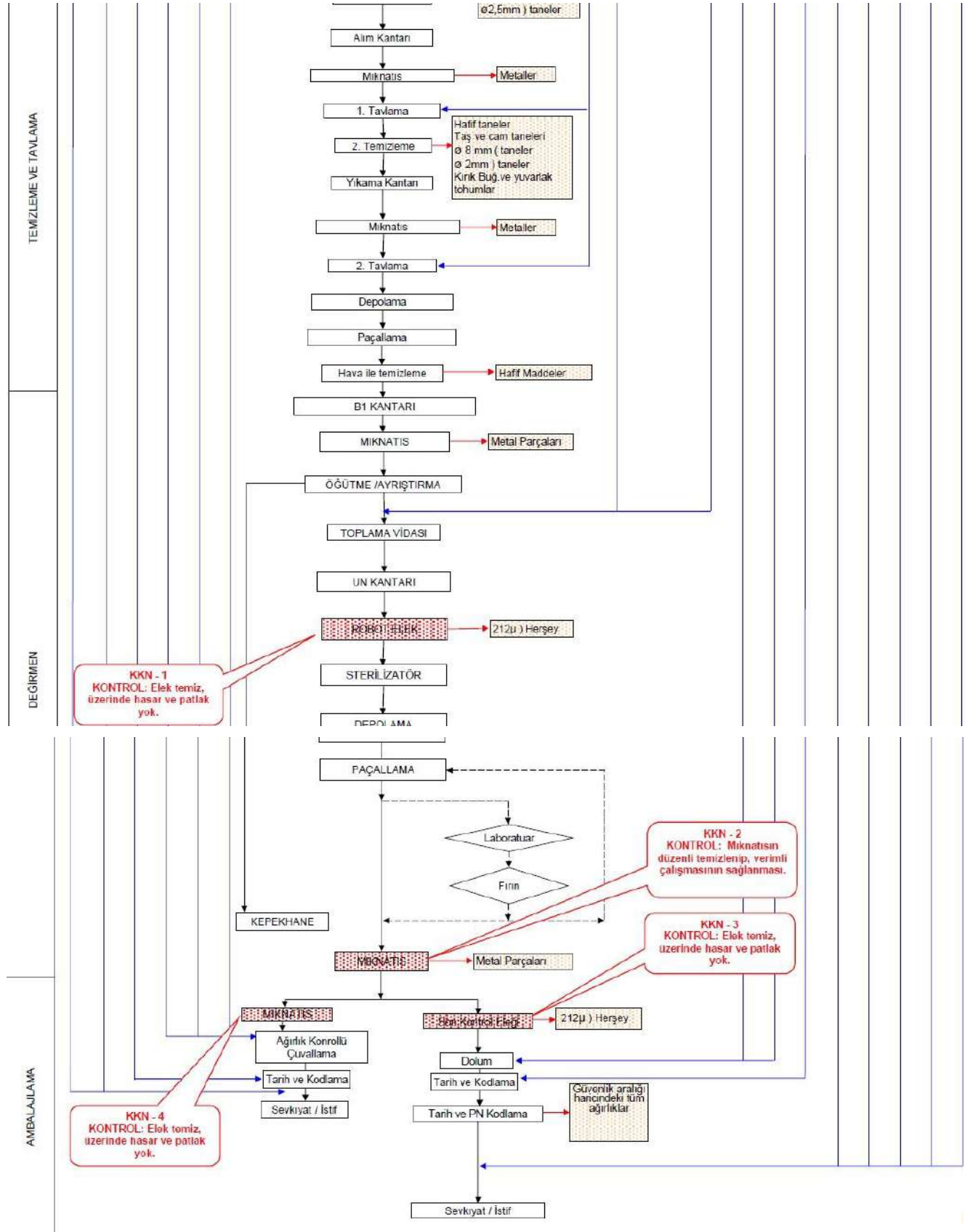
1963 yılında Aydın ilinin Söke ilçesinde faaliyete geçmiş “Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş.” gıda sanayinde kullanılmak üzere un üretimini gerçekleştirmektedir. Ürünlerini “Söke” markası adı altında Türkiye pazarında satışlarını gerçekleştirmektedir.

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.

Güncel durumda tesis içerisinde yer alan 1963 yılında kurulan 2006 yılında revizyon ile yapılandırılan 1. Değirmen hattı 216 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir. 1982 yılında kurulan 2. Değirmen hattı 324 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir. 3. Değirmen 60 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir. Söke değirmencilik toplamda 600 ton/gün üretim kapasitesine sahiptir.

Tesis içerisindeki Un Üretimi Akım Şeması aşağıda bilginize sunulmuştur.





Üretim Faaliyeti

Tesis bünyesinde tüketilen toplam Buğday miktarı 201.095 ton /yıl olup, üretimin tamamı 51.674 m² arsa üzerinde yer alan 19.356 m² kapalı alanda yer alan 3 adet değirmen hattında yapılmaktadır. Un üretimi için kullanılan diğer yardımcı tüketim maddeleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tüketilen toplam Buğdaydan elde edilen un miktarı 142.080.000 kg /yıl'dır.

Ürün Tanımı	Miktar
Buğday	201.095 ton
Çavdar	1.010 ton
Polietilen Çuval	779.735 adet
Kraft Çuval	668.343 adet
1 kg. Paket	102.297 kg
2 kg. Paket	303.336 kg
5 kg. Paket	421.978 kg
10 kg. Paket	37.509 kg
Tutkal (30 gr/ton)	4.262 kg
Kepek Çuvalı (30 kg)	332.800 adet
Yulaf	24.938 kg
Maya	2.493 kg
0.5 kg Kutu	997.500 adet
0.25 kg Kutu	1.197.000 adet
Pirinç Unu	59.850 kg
Patates Nişastası	44.880 kg
Tapyoka	14.936 kg
Şeker	601.493 kg
Kakao	89.775 kg
Mısır Nişastası	386.033 kg
Puding Ambalajı	28.728 kg
Puding Display	598.500 adet
Dış Koli	665.000 adet

Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş. için Aydın Sanayi Odası'ndan alınan 20.12.2021 tarihli, 2021/329 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; "Buğday Çavdar Unları ve Tali Maddeleri, Miks Un Toz, Glutensiz Un" imalatı alanlarında toplam 211 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Yıllık üretim kapasitesi aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Un (Firma 423.938 kg'ı kendi üretiminde kullanmaktadır.)	141.656.062 kg
Kepek ve tali maddeler (firma 49.875 kg'ı kendi üretiminde kullanmaktadır.)	49.870.125 kg
Ekmek Miksi	498.750 kg
Glutensiz Un	299.250 kg
Puding	897.750 kg

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu makine-ekipman ve taşıt araçları Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy mahallesi 199 ada 7 parsel üzerinde yer almaktadır.

Varlıkların Bulunduğu Adres: Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 Söke / Aydın



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.

"Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." firması adına TARES taşınır rehin sicil sistemi üzerinde mersis "0778000270500017" numarası ile yapılan sorgulamada rehine konu olan varlıklar aşağıda görünmektedir. TARES ekran görüntüsü aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

**TARES Taşınır Rehin Sicili**[Hakkımızda](#) [Mevzuat](#) [Sicil İşlemleri](#) [Diğer Birimler](#) [İletişim](#) [Yardım](#)**Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)**Rehin Veren
Kimlik No Tür

MERSİS Numarası

MERSİS No

0778000270500017

Mersis Sorgula

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu :

VAR

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltilme
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK

1/93

**TARES Taşınır Rehin Sicili**[Hakkımızda](#) [Mevzuat](#) [Sicil İşlemleri](#) [Diğer Birimler](#) [İletişim](#) [Yardım](#)**Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)**Rehin Veren
Kimlik No Tür

MERSİS Numarası

MERSİS No

0778000270500017

Mersis Sorgula

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu :

VAR

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltilme
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = 0	Müstakbel Değil	Getiri Yok	20/06/2022 12:27	TEKKEKÖY 1	202205509017244	YOK

93/93

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 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 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 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 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 değerlemesi 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, değerlemesi 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 değerlemesi 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.

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 takdiri yapılmıştır.

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 takdiri yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 215 ton	2022	2.400.000 USD
Değirmen Hattı Komple	BUHLER – 215 ton	2022	3.800.000 EUR
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 320 ton	2022	3.200.000 USD
Değirmen Hattı Komple	BUHLER – 320 ton	2022	3.900.000 EUR
Değirmen Hattı Komple	MAKESAN – 60 ton	2022	1.200.000 USD
Vals Makinesi	BUHLER	2022	65.000 EUR
İrmik Kırıcı	BUHLER	2022	5.500 EUR
Matador	BUHLER	2022	18.000 EUR
Combi Cleaner	BUHLER	2022	65.000 EUR
Çift Katlı Vals Makinesi	BUHLER	2022	110.000 EUR
Elek	BUHLER	2022	150.000 EUR
İrmik Sasörü	BUHLER	2022	60.000 EUR
Alım Kantarı	BUHLER	2022	25.000 EUR
Yıkama Yoğun Tavi	BUHLER	2022	16.000 EUR
Paketleme Makinesi	FAWEMA	2022	350.000 EUR

Inkjet	LEIBINGER	2022	4.000 EUR
Kompresör	ATLAS COPCO – GA37VSD	2013	8.300 EUR
Jeneratör	ÇUKUROVA – ÇJ 1100P		660.000 TL
Tutkal Makinesi	NORDSON	2021	6.500 USD
Trafo	1.600 kVA	2021	28.000 USD
Un Eleme Sistemi	MT MAKİNE	2021	26.000 USD
Forklift	KOMATSU- 3 Ton	2004	130.000 TL – KDV Dahil
Teleskopik Forklift	MANITOU - MLT-X 1035	2014	900.000 TL – KDV Dahil
Akülü İstif Makinesi	JUNGHEINRICH - EJE 116	2021	95.000 TL – KDV Dahil

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 5	0,35	0,15	0,05
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
Demirbaş 15	0,35	0,045	0,05

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 olamayacağı 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 + Revizyon bakım ve onarımlarının sürekliliği ve zamanında yapılması sebebiyle eski model makinelerin düzenli çalışıyor olması + 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 – 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.

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. / Makine-Ekipman, Demirbaş ve Taşıt Araçları Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	24.06.2022	
Değer Tarihi:	23.06.2022	
Kur Bilgisi (Alış):	23.06.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=18,2455 TL, 1 USD= 17,347 TL'dir.	
ÖZET TABLO*		
	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	74.605.000	4.089.000
Taşıt Araçları Pazar Değeri	8.200.000	449.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.805.000	4.538.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	96.734.950	5.301.120

*Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ekte bilgilerinize sunulmuştur.

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.

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



























































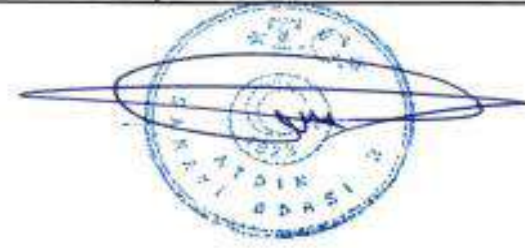








8.3. Kapasite Raporu

	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU	
AYDIN SANAYİ ODASI	Geçerlilik Süresi Sonu 27.12.2023	Rapor Tarihi :20.12.2021 Rapor No :2021/329
Firma Ünvanı :SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : "SÖKE" Vergi Dairesi/No :Söke V.D. / 7780002705 İşyeri SGK No :210610101000117600910-17 MERSİS No :	Sanayi Sicil No :504324.32 Oda Sicil No :0017 Ticaret Sicil No :399-SÖKE Faaliyet Kodu :10.61.02 (NACE)	
Üretim Yapıldığı Yer	Adres : SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SÖKE / AYDIN İşyeri Tel (Kodlu): 256-5546354 e-posta : sokeun@sokeun.com.tr	Faks : 256-5546358 Web : www.sokeun.com.tr
Merkez	Adres : SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SÖKE / AYDIN Büro Tel (Kodlu): 256-5546354	Faks : 256-5546358
Üretim Konuları	:BUĞDAY ÇAVDAR UNLARI VE TALİ MADDELERİ, MİKS UN TOZ, GLUTENSİZ UN	
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi Arazi (m2) : 51.674 Toplam Kapalı Saha (m2) : 19.356 Bina İnşaat Tipi : B.ARME	Makine ve Teçhizat Değeri : 55.057.807 Tescilli Sermayesi : 87.633.475	Mühendis : 5 Teknisyen : - Usta : 5 İşçi : 134 İdari Pers. : 67 Toplam : 211
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 16.07.1963		
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak
Ülkesi	Oranı (%)	Patent Know How Lisans Ülkesi
Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arge Birimi, ISO14000 Belgesi, ISO22000 Belgesi, Diğer Belgeler :OHSAS 18001		
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 20.12.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR Engin YILMAZ Endüstri Mühendisi	1.EKSPER CELİL ORUÇ Makine Mühendisi	2.EKSPER
  		

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SÖKE / AYDIN

1.TESİS - Alım, Temizleme, Depolama, Yıkama

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	10	Fan	0	Y	156.0
	3	Buğday kantarı	0	I	1.0
	19	Helezon	0	Y	43.5
	32	Eklüz	0	Y	35.2
28.93.17	1	Seperatör	0	Y	2.0
	1	Combi cleaner	0	I	14.0
28.93.17	1	Trivör	0	Y	3.0
	13	Elevatör	0	Y	29.0
	5	Tereme	0	Y	24.0
28.93.17	2	Evrika	0	Y	22.0
	2	Yoğun tav	0	Y	39.5
28.93.17	1	Çekiçli değirmen	0	Y	11.0
28.93.17	1	Kırık buğday eleği	0	Y	1.0
	1	Yük asansörü	0	Y	5.5

1.TESİS - Değirmen

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Su pompası	0	Y	7.5
	1	Su soğutma kulesi	0	Y	0.75
28.93.17	3	Vals (125 cm)(552 dev/dak)	0	I	127.0
28.93.17	1	Vals (125 cm)(400 dev/dak)	0	I	22.0
28.93.17	2	Vals (100 cm)(400 dev/dak)	0	Y	44.0
28.93.17	1	Vals (100 cm)(450 dev/dak)	0	I	37.0
28.93.17	2	Vals (100 cm)(500 dev/dak)	0	I	74.0
28.93.17	6	Vals (80 cm)(400 dev/dak)	0	Y	35.0
28.93.17	3	Elek	0	Y	16.5
28.93.17	1	Son kontrol eleği	0	Y	2.2
28.93.17	3	İrmik sasırlı	0	Y	2.25
28.93.17	6	Kepek fırçası	0	I	33.0
	8	Impact Detasör	0	Y	32.0
	1	Kompresör	0	Y	18.5
	1	Un kantarı	0	I	0.5
	2	Un paçal vidası	0	Y	6.0
	1	Vibratör	0	Y	2.2
	1	Tüp vida	0	Y	3.0

1.TESİS - Paketleme

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	12	Vibratör	0	Y	9.0
	1	Fan	0	Y	0.6
	2	Paket taşıma bandı	0	Y	2.2
	12	Tüp vida	0	Y	36.0
28.93.17	4	Elek	0	Y	12.0
	3	Mikser	0	Y	22.5

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

28.29.21	3	Paketleme makinası	0	Y	100.0
	2	Paketleme makinası	0	Y	65.0
	3	Un helazonu	0	Y	39.0
	5	Elevatör	0	Y	11.0

1.TESİS - Kepekخانه

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.29.21	1	Kepek dolun ünitesi	0	Y	2.2
	3	Vibrasyon	0	Y	2.25
	3	Tüp vida	0	Y	4.5
	5	Helazon	0	Y	8.6
	1	Çuval taşıma bandı	0	Y	1.1
	3	Elevatör	0	Y	6.6

2.TESİS - Alım, Temizleme, Depolama, Yıkama

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	10	Fan	0	Y	290.0
	3	Buğday kantarı	0	Y	1.5
	13	Helazon	0	Y	39.0
	16	Eklüz	0	Y	17.6
28.93.17	2	Seperatör	0	Y	3.0
	1	Taş ayırıcı	0	Y	5.5
28.93.17	2	Trivör	0	Y	5.5
	14	Elevatör	0	Y	46.0
	3	Tereme	0	Y	16.5
28.93.17	2	Evrika (çift motorlu)	0	Y	44.0
	2	Yoğun tav	0	Y	37.0
28.93.17	1	Çekiçli değirmen	0	Y	11.0
	1	Damper	0	Y	7.5
28.93.17	1	Kırık buğday eleği	0	Y	0.75
	1	Asansör	0	Y	15.0

2.TESİS - Değirmen

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Su pompası	0	Y	7.5
	1	Su soğutma kulesi	0	Y	1.5
28.93.17	2	Vals (100 cm, 552 dev/dak, iki katlı)	0	Y	88.0
28.93.17	16	Vals(100 cm, 500 dev/dak, tek katlı)	0	Y	500.0
28.93.17	5	Elek	0	Y	21.5
28.93.17	1	Son kontrol eleği	0	Y	2.2
28.93.17	5	İrmik sasörü	0	Y	15.0
28.93.17	8	Kepek fırçası	0	Y	60.0
	10	Impact Detasör	0	Y	40.0
	4	Kompresör	0	Y	101.0
	1	Un kantarı	0	Y	6.6
	3	Vibrasyon	0	Y	2.2
	1	Tüp vida	0	Y	2.2
	1	Elevatör	0	Y	2.2

2.TESİS - Paketleme

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
-------------	------	---	------	-------------	-----------

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

	22	Vibratör	0 Y	16.5
	1	Kompresör	0 Y	37.0
	9	Çuval taşıma bandı	0 Y	9.9
	13	Tüp vida	0 Y	28.6
	2	Paçallama vidası	0 Y	6.0
28.29.21	2	Kraft dolun makinesi	0 Y	10.0
	1	Elevatör	0 Y	2.2
	1	Paketleme makinesi	0 Y	80.0
	1	Un helezonu	0 Y	3.0
	1	Elek	0 Y	2.2

3.TESİS - Alım, Temizleme

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	8	Fan	0 Y		82.5
	26	Vidalı Helezon	0 Y		47.5
	18	Eklüz	0 Y		19.55
	1	Seperatör	0 Y		1.5
	1	Taş Ayırıcı	0 Y		1.5
	3	Trior	0 Y		7.5
	12	Elevatör	0 Y		18.7
	1	Evrika	0 Y		11.0
	1	Kabuk Soyucu	0 Y		11.0
	3	Hava Kanalı	0 Y		0.51
	1	Un Pompası (büyük)	0 Y		45.0
	3	Tahıl Ambarı Kelepesi	0 Y		0.75

3.TESİS - Değirmen

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Buğday Kantarı	0 Y		1.0
	1	Yoğun Tav	0 Y		5.5
	1	Çekiçli Değirmen	0 Y		15.0
	1	Vals (100 cm)(552 dev/dk)	0 Y		40.5
	1	Vals (100 cm)(300 dev/dk)	0 Y		33.5
	2	Vals (80 cm)(500 dev/dk)	0 Y		44.5
	1	Elek	0 Y		4.0
	1	Kepek Fırçası	0 Y		5.5
	2	İmpakt Detajör	0 Y		11.0
	2	Tamburlu Detajör	0 Y		4.4
	1	Komprator	0 Y		15.0
	1	Un Kantarı	0 Y		1.0
	4	Vibro Boşaltıcı	0 Y		1.2
	1	Tam Tahıl Kurma Makinesi	0 Y		53.8
	1	Big Bag Boşaltma Hattı	0 Y		0.6
	2	Silo Havalandırma Fanı	0 Y		4.4
	1	Un Pompası (küçük)	0 Y		2.5
	3	Temizleme Havası Pompası	0 Y		10.0
	1	Vineç	0 Y		1.5

DİĞER SİLO

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
-------------	------	---	------	-------------	-----------

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/10

AYDIN SANAYİ ODAĞI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7/80002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

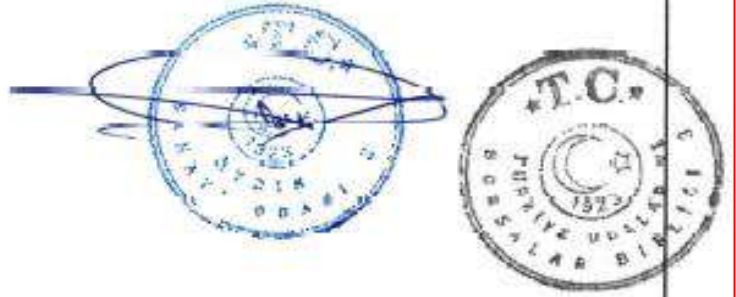
1	Fan	0 Y	18.5
2	Eklüz	0 Y	2.2
1	Seperatör	0 Y	1.5
3	Elevatör	0 Y	33.0
11	Teremse	0 Y	52.0
1	Armonör	0 Y	5.5
1	Su yamusatma tesisi	0 Y	14.0

ATÖLYE

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Zımpara taşı	0 Y		0.75
	1	Sütlü mullap	0 Y		1.1
	2	Elektrik kaynak makinesi	0 Y		2.0
	2	El matkabi	0 Y		0.0
	1	Daire testere	0 Y		3.0

Toplam : 0 3402.56 =
4550.43 D/C

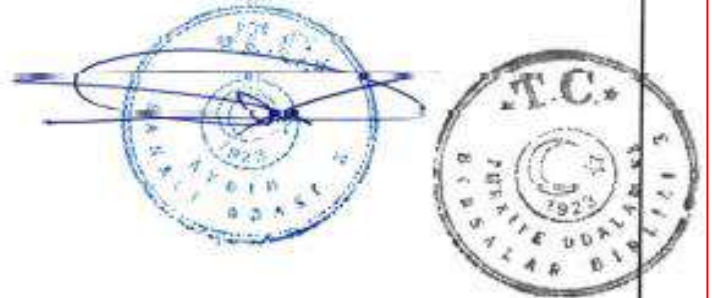
Açıklama :

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cine Özellik, Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.61.21.00.02	Un	141.656.062	kilogram
10.61.40.50.00	Kepek ve tali maddeler	49.870.125	kilogram
10.61.24.00.00	Ekmek miksi	498.750	kilogram
10.61.24.00.00	Glutensiz Un	299.250	kilogram
10.82.22.00.00	Puding	897.750	kilogram



TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**TABLO : III KAPASİTE HESABI** (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firmada buğday unu, kepek , çavdar unu ve tali maddeler, miks toz, glütensiz un toz ve puding imalatı yapılmaktadır.

BUĞDAY UNU İMALATI:

İşletme iki ayrı komple tesisten oluşmaktadır.

1.Tesis:

3 adet x 125 cm x 2 yönlü = 750 cm (birinci kırma valsi) (552 dev/dak)
 1 adet x 125 cm x 2 yönlü = 250 cm (400 dev/dak)
 2 adet x 100 cm x 2 yönlü = 400 cm (400 dev/dak)
 1 adet x 100 cm x 2 yönlü = 200 cm (450 dev/dak)
 2 adet x 100 cm x 2 yönlü = 400 cm (500 dev/dak)
 6 adet x 80 cm x 2 yönlü = 960 cm (400 dev/dak)
 Toplam Vals Uzunluğu = 2.960 cm

2.Tesis:

2 adet x 100 cm x 2 yönlü x 2 katlı = 800 cm (birinci kırma valsi)(552 dev/dak)
 16 adet x 100 cm x 2 yönlü = 3.200 cm (500 dev/dak)
 Toplam Vals Uzunluğu = 4.000 cm

3.Tesis:

2 adet x 80 cm x 2 yönlü = 320 cm (birinci kırma valsi)(500 dev/dak)
 1 adet x 100 cm x 2 yönlü = 200 cm (552 dev/dak)
 1 adet x 100 cm x 2 yönlü = 200 cm (500 dev/dak)
 Toplam Vals Uzunluğu = 720 cm

Kapasite:

1.Tesis: $(2.960/1,2) \times 100 \times 300 / 1000 = 74.000$ ton/yıl
 2.Tesis: $(4000/1,2) \times 100 \times 300 / 1000 = 100.000$ ton/yıl
 3.Tesis: $(720/1,2) \times 100 \times 300 / 1000 = 18.000$ ton/yıl

Toplam = 192.000 ton/yıl

Öğütme kapasitesi:

Un : $192.000 \times 0,74 = 142.080$ ton/yıl
 Kepek ve tali maddeler : $192.000 \times 0,26 = 49.920$ ton/yıl

İhtiyaçlar:

Buğday (%5 Fire ile toplam kapasitenin %99,5' i) $192.000 \times 0,995 / 0,95 = 201.095.000$ kg/yıl
 Çavdar (%5 Fire ile 3.Tesis kapasitenin % 5,33' si) $18.000.000 \times 0,0533 / 0,95 = 1.010.000$ kg/yıl
 Üretim %40' i çuval, %60' u kraft kağıt olarak ambalajlanır.

Poliyeten çuval : $142.080 \times 0,40 \times 0,70 \times 1000 / 50 = 779.735$ adet/yıl
 Kraft çuval : $142.080 \times 0,40 \times 0,30 \times 1000 / 25 = 668.343$ adet/yıl
 1 Kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,10 / 1 \text{ kg/adet} \times 12 \text{ gr/adet} = 102.297$ kg/yıl
 2 kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,31 / 2 \text{ kg/adet} \times 25 \text{ gr/adet} = 303.336$ ton/yıl
 5 kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,55 / 5 \text{ kg/adet} \times 45 \text{ gr/adet} = 421.978$ ton/yıl
 10 kg paket : $142.080 \times 0,60 \times 0,04 / 10 \text{ kg/adet} \times 110 \text{ gr/adet} = 37.509$ ton/yıl
 Tutkal (50 gr/ton) : $142.080 \times 0,6 \times 50 \text{ gr/ton} = 4.262$ kg/yıl
 Kepek çuvalı (30 kg) : $49.920 \times 0,20 \times 1000 / 30 = 332.800$ adet/yıl
 (%80' i dökme olarak sevk edilmektedir.)

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
 Sayfa 7/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 299 SÖKE / Vergi No: 7780002785
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MİKS TOZ İMALATI:

Silo içerisine karıştırılan Miks malzemeleri ambalajlanmak üzere paketlenme makinesine boşaltılır.
Silo darboğaz teşkil etmemektedir.

Kapasite:

Dolum makinesinin günlük kapasitesi 1.750 kg'dır.

$1.750 \text{ kg/saat} \times 300 \times 0,95 = 498.750 \text{ ton/yıl}$ ekmek miksi

İhtiyaçlar:

Un	: $498.750 \times 0,80 = 399.000 \text{ kg/yıl}$ (kendi üretiminden karşılamaktadır)
Çavdar	: $498.750 \times 0,05 = 24.938 \text{ kg/yıl}$ (kendi üretiminden karşılamaktadır)
Yulaf	: $498.750 \times 0,05 = 24.938 \text{ kg/yıl}$
Kopuk	: $498.750 \times 0,10 = 49.875 \text{ kg/yıl}$ (kendi üretiminden karşılamaktadır)
Maya	: $498.750 \times 0,005 = 2.493 \text{ kg/yıl}$
0,5 kg kutu	: $498.750 / 0,5 = 997.500 \text{ adet/yıl}$
Dış Koli	: $498.750 / 3 = 166.250 \text{ adet/yıl}$

GLUTENSİZ UN TOZ İMALATI:

Dolum makinesinin 8 saatlik kapasitesi 1.050 kg'dır.

$1.050 \times 300 \times 0,95 = 299.250 \text{ kg/yıl}$ kapasite

İhtiyaçlar:

Mısır Nişastası	: $299.250 \times 0,6 = 179.550 \text{ kg/yıl}$
Pirinç Unu	: $299.250 \times 0,2 = 59.850 \text{ kg/yıl}$
Patates Nişastası	: $299.250 \times 0,15 = 44.880 \text{ kg/yıl}$
Tapyoka	: $299.250 \times 0,05 = 14.936 \text{ kg/yıl}$
0,25 kg kutu	: $299.250 / 0,25 = 1.197.000 \text{ adet/yıl}$
Dış Koli	: $299.250 / 1,5 = 199.500 \text{ adet/yıl}$

PUDİNG İMALATI:

Silo içerisine karıştırılan Puding malzemeleri ambalajlanmak üzere paketlenme makinesine boşaltılır.
Silo darboğaz teşkil etmemektedir.

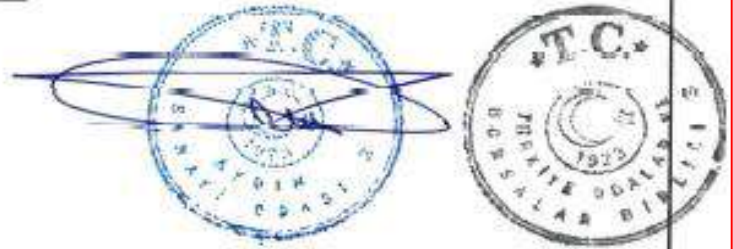
Kapasite:

Dolum makinesinin günlük kapasitesi 3.150 kg'dır.

$3.150 \times 300 \times 0,95 = 897.750 \text{ kg/yıl}$ Puding

İhtiyaçlar:

Şeker	: $897.750 \times 0,67 = 601.493 \text{ kg/yıl}$
Mısır Nişastası	: $897.750 \times 0,23 = 206.483 \text{ kg/yıl}$
Kakao	: $897.750 \times 0,10 = 89.775 \text{ kg/yıl}$
Puding ambalajı	: $897.750 / 0,125 \times 4 \text{ gr/adet} = 28.728 \text{ kg/yıl}$
Puding display	: $897.750 / 0,125 / 12 = 598.500 \text{ adet/yıl}$
Dış Koli	: $897.750 / 2 = 299.250 \text{ adet/yıl}$

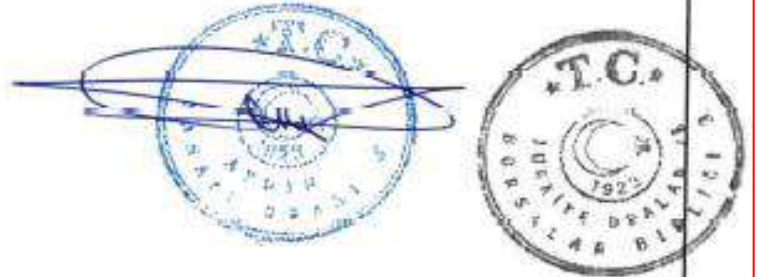


TÜBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.11.12	Buğday	Ton	201.095	İkiYüzBirBinDoksanBeş
01.11.32	Çavdar	Ton	1.010	BinOn
13.92.21	Foliesilen çuval	adet	779.735	YediYüzYetmişDokuzBinYediYüzOtuzBeş
13.92.21	Kraft çuval	adet	668.343	AltıYüzAltmışSekizBinÜçYüzKırkÜç
	1 kg paket	kilogram	102.297	YüzİkibinikiYüzDoksanYedi
	2 kg paket	kilogram	303.336	ÜçYüzÜçBinÜçYüzOtuzAltı
	5 kg paket	kilogram	421.078	DörtYüzYirmiBirBinDokuzYüzYetmişSekiz
	10 kg paket	kilogram	37.509	OtuzYediBinBeşYüzDokuz
	Tutkal (30 gr/ton)	kilogram	4.262	DörtBinikiYüzAltmışiki
	Kepek çuvalı (30 kg)	adet	332.800	ÜçYüzOtuzikiBinSekizYüz
01.11.33	Yulaf	kilogram	24.938	YirmiDörtBinDokuzYüzOtuzSekiz
10.89.13	Maya	kilogram	2.493	İkiBinDörtYüzDoksanÜç
	0,5 kg kutu	adet	997.500	DokuzYüzDoksanYediBinBeşYüz
	0,25 kg Kutu	adet	1.197.000	BirMilyonYüzDoksanYediBin
	Prinç Unu	kilogram	59.850	ElleDokuzBinSekizYüzElli
	Patates Nişostası	kilogram	44.880	KırkDörtBinSekizYüzSeksen
	Tapyoka	kilogram	14.736	OnDörtBinDokuzYüzOtuzAltı
10.62.13	Şeker	kilogram	601.493	AltıYüzBirBinDörtYüzDoksanÜç
10.82.13	Kakao	kilogram	89.775	SeksenDokuzBinYediYüzYetmişBeş
10.62.11	Mısır Nişostası	kilogram	386.033	ÜçYüzSeksenAltıBinOtuzÜç
	Puding ambalajı	kilogram	28.728	YirmiSekizBinYediYüzYirmiSekiz
	Puding display	adet	598.500	BeşYüzDoksanSekizBinBeşYüz
	Dış Koli	adet	665.000	AltıYüzAltmışBeşBin

TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/10

AYDIN SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 399-SÖKE / Vergi No: 7780002705
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

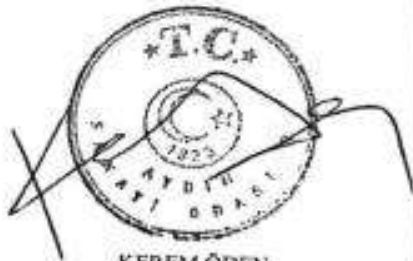
İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 10 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 09.12.2019 tarih ve 41754 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEEFE
Gıda Mühendisi

expertiz

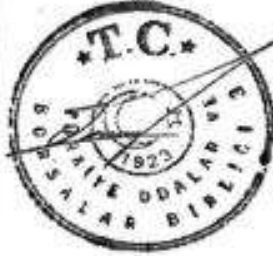
- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde 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.Birliktaki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI



KEREM ÖDEN
Genel Sekreter

TÜRKİYE ODALAR VE
BORSALAR BİRLİĞİ
ONAYI



Müjdat BAYRAMOĞLU
Metalurji Mühendisi

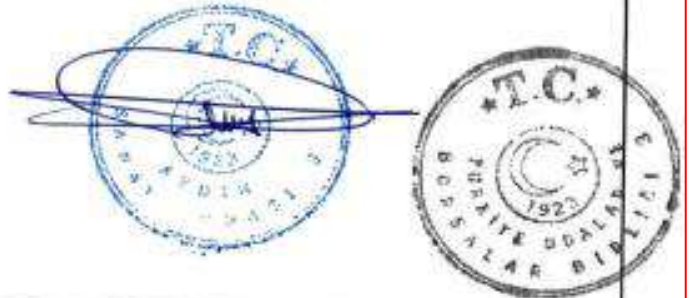
TÜRKİYE ODALAR VE
BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI
TARİH VE NO

27.12.2021 * 051264

Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

Derya ZOR KOCABAY
Bilgisayar Mühendisi

ASLININ
AYRISI'DIR



TOBB tarafından 27.12.2021 tarih ve 51264 no ile onaylanmıştır. En son 27.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/10

8.4. Sertifikalar

Sertifika
Certificate
شهادة



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Sazlı Mah. Fabrika Sok. No:2 Söke AYDIN - TÜRKİYE

Aşağıdaki ürünler Haram maddeler içermemektedir. Müslümanların tüketimine uygundur (MS1500:2019).

The following products don't contain Haram ingredients, hence fit for MUSLIM Consumptions (MS 1500:2019).

المنتجات التالية لا تحتوي على مكوثات حرام، فهي صالحة للإستهلاك المسلمین (م 1500-2019)

HELAL / HALAL / حلال

Bu belge aşağıdaki kapsam için geçerlidir:

This certificate is valid for the following scope:

هذه الشهادة صالحة في المجال التالي:

Ürün Listesi (Ek-1), (Ek-2)

Product List (Annex-1), (Annex-2)

قائمة المواد

Sertifika yayın tarihi : 10/07/2019

Date of issue / تاريخ الإصدار : 10/07/2019

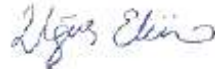
Sertifika geçerlilik tarihi : 25/04/2023

Date of validity / تاريخ الصلاحية : 25/04/2023

Sertifika no : TR-H-01-0719-236

Certificate no / رقم الشهادة : TR-H-01-0719-236

Onay

Authorized / موافقة 

Genel Müdür

Executive Manager / المدير التنفيذي

21/04/2022





Accredited by JAKIM-MALAYSIA



KAS Uluslararası Sertifikasyon Göz. Tek. Kont. Hiz. Ltd. Şti.
Kurtuluş Cad. No: 27 K: 3 Bornova İzmir-Türkiye

info@kascert.com www.kascert.com



ORSER KONTROL VE SERTİFİKASYON LTD. ŞTİ.
TR-OT-011

ORGANİK TARIM MÜTEŞEBBİS SERTİFİKASI

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A. Ş.

Sazlı Mah. Fabrika Sk. No:2
Söke/AYDIN

Bu sertifika, 18 Ağustos 2010 tarih ve 27676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 37'nci maddesi hükümlerine göre yayımlanmıştır.

Beyan edilen işletmecinin kontrol / denetim altında faaliyetlerini yerine getirmektedir. ORSER; yapılan kontroller ve mevcut sözleşme esasları çerçevesinde yukarıda bahsi geçen müteşebbis tarafından aşağıdaki faaliyetlerinde TR-5262 Sayılı Organik Tarım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerindeki gereklilikleri karşıladığını onaylamaktadır. Bu sertifika; ürün sertifikası ve satış garantisi olarak kullanılamaz. İstenen kriterlerin yerine getirilmemesi halinde askıya alınabilecek veya iptal edilebilecektir. Bu nedenle talep edilmesi halinde geriye iade edilir.

Müteşebbis Kodu : TR-OT-011/İ-09-022

Sözleşme No : SZ-2020-1180

Sertifika No : MSR-3878

Revizyon No ve Tarihi : 00

Ana Faaliyet: İŞLEYİCİ

Ürün Grupları / Faaliyeti - Ürün Adı:
İŞLENMİŞ ÜRÜNLER / EK-1

Ürün Statüsü: ORGANİK

Aynı zamanda organik olmayı üretimde yapmaktadır.

Kontrol tarihi: 29/11/2021

İlk Yayın Tarihi: 07/12/2021

İş bu sertifika 07/12/2021 tarihinden 07/12/2022 tarihine kadar geçerlidir.

Tarih ve Yer :
07/12/2021
ANKARA

Onay
Sertifika
HANİFE ÖZLER ARPAGUŞ



Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. 2842. Sokak No: 4 06810 Çayyolu, Çankaya / ANKARA

0312 438 15 60

0312 438 15 59

info@orser.com.tr

www.orser.com.tr

Orser 7825-50-01 / Revizyon 10-2018



TSE COVID-19 GÜVENLİ ÜRETİM BELGESİ



TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ

Bu Belge ile

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC.A.Ş.
SAZLI MAH. FABRİKA ŞOK. NO:2 SÖKE/AYDIN

kuruluşunun TSE COVID-19 HİJYEN, ENFEKSİYON ÖNLEME VE KONTROL BELGELENDİRME PROGRAMI şartlarını yerine getirerek TSE COVID-19 GÜVENLİ ÜRETİM BELGESİ almaya hak kazandığını onaylar

Belge Numarası : GU-İZM-75/20

Düzenleme Tarihi : 26.07.2021

Geçerlilik Tarihi : 26.07.2022



Güldal Er
İzmir Belgelendirme Müdürü

Bu belge Türk Standardları Enstitüsü'nün kuruluşu hakkındaki 132 sayılı karar uyarınca verilmiş olup, sadece yukarıda belirtilen kuruluş için geçerlidir.

352907202107131661

BUREAU VERITAS
Certification



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE, AYDIN, TÜRKİYE

Bureau Veritas Belgelendirme Holding SAS – İngiltere Şubesi yukarıda adı geçen kuruluşun, Yönetim Sisteminin aşağıda detayları belirtilen Yönetim Standardı gereklerine uygunluğunu değerlendirmiş olup, onaylamaktadır.

Standart

ISO 14001:2015

Belgelendirme Kapsamı

BUĞDAY VE DİĞER TAHILLARIN UNLARI VE TALİ MADDELERİ İLE TOZ KARIŞIMLAR ÜRETİMİ

İlk Döngü Başlangıç Tarihi: **01 Kasım 2016**

Önceki Döngü Geçerlilik Tarihi: **31 Ekim 2019**

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Denetim Tarihi: **20 Eylül 2019**

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Döngüsü Başlangıç Tarihi: **10 Aralık 2019**

Kuruluşun yönetim sistemi, standardın yeterliliklerini karşılamaya devam ettiği sürece bu sertifika **31 Ekim 2022** tarihine kadar geçerlidir.

Sertifika Numarası: **TR008602/A** Sürüm No: **1** Revizyon Tarihi: **10 Aralık 2019**

İBRAHİM TAGAY
BVCH SAS İngiltere Şubesi
adına imzalayan

Sertifikasyon Ofisi: 5th floor, 66 Prescot Street, London, E1 8HG, Birleşik Krallık
Lokal Ofis: Esas Maltepe Ofispark Altıyçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 8 34843 Maltepe, İstanbul, Türkiye
Belge kapsamı ve ilgili standardın gerekliliklerinin uygulanabilirliği ile ilgili ayrıntılı bilgiler,
belgelendirme kuruluşundan temin edilebilir.
Belge geçerliliğini, +90 216 518 40 50 telefon numarasından teyid edebilirsiniz.
BV_S_41_Rev.A01



UKAS Certificate Template single site rev3.4

1 / 1

March 01, 2019



Markanın Tanımı Description of the Mark
TSE TSE

BELGE NUMARASI
REFERENCE NUMBER OF LICENCE

022152-TSE-01/03

BELGENİN İLK VERİLİŞ TARİHİ
DATE OF FIRST ISSUE OF LICENCE

21.05.1986

BELGENİN SON GEÇERLİLİK TARİHİ
LICENCE VALID UNTIL

21.05.2023

BELGE SAHİBİ KURULUŞUN ADI
NAME OF THE LICENCE HOLDER

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

BELGE SAHİBİ KURULUŞUN ADRESİ
ADDRESS OF THE LICENCE HOLDER

SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE AYDIN/TÜRKİYE

ÜRETİM YERİ ADI
NAME OF THE MANUFACTURING PLACE

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

ÜRETİM YERİ ADRESİ
ADDRESS OF THE MANUFACTURING PLACE

SAZLI MAHALLESİ FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE AYDIN / TÜRKİYE

İPTAL EDİLEN BELGE NUMARASI (Varsa)
INDICATION OF SUPERSEDED LICENCE (if any)

022152-TSE-01/02

TESCİLLİ TİCARİ MARKASI
REGISTERED TRADE MARK

söke

İLGİLİ TÜRK STANDARDI
RELATED TURKISH STANDARD

TS 4500 / 24.06.2010

BELGE KAPSAMI
SCOPE OF LICENCE

- ÖZEL AMAÇLI UN SINIF BUĞDAY UNU



e-imza ile signed

25.05.2022

Belgelendirme Merkezi Başkanı Adına
Ahmet NAMLI

Izmir Belgelendirme Müdürü

*Bu belge, belgelendiren ürünün, üretim yerinin lisansımızın belirlendiği şartları kapsadığını da gösterir.

*Bu belge, hiç bir şekilde tahrif edilemez, kopya veya okunmazlığı zorlaştıracak şekilde değiştirilmemelidir, kopya ve silme yapılmaz.

*TSE İZMİR BELGELENDİRME MÜDÜRLÜĞÜ * Adres: 07801 sokak No:5 Çiğli / İZMİR * Telefon: 0232 376 24 25/34 * Faks: 0 232 445 42 32

*TSE BELGELENDİRME MERKEZİ BAŞKANLIĞI, Adres: Necatibey Cad. No:112 05100 Beşikdüzü/MANKARA - Telefon: 0 312 416 54 01 / 416 54 27, Faks: 0 312 416 66 17 E-posta: bno@tse.org.tr, web: www.tse.org.tr

<https://evrak.konut.tse.org.tr/BelgeDogrulama.aspx?prantizyda> adresinden belgenin doğruluğunu ve geçerliliğini sorgulayınız.



1 / 1



BUREAU
VERITAS

Bureau Veritas Certification

Certificate of Registration

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2, SAZLI SÖKE AYDIN, TURKEY

Bureau Veritas Certification Holding SAS, UK Branch certifies that the food safety management system of the above organization has been assessed and determined to comply with the requirements of:

Standard

FOOD SAFETY SYSTEM CERTIFICATION 22000 FSSC 22000

Certification scheme for food safety management systems, consisting of the following elements:

ISO 22000:2018

ISO TS 22002-1:2009 Prerequisite programmes on food safety Part 1: Food manufacturing

And additional FSSC 22000 requirements V5.1

This certificate is applicable for the scope of

**PRODUCTION OF WHEAT, RYE, OAT, BARLEY, CORN, RICE, BUCKWHEAT FLOURS,
WHEAT BRAN AND POWDERED BREAD AND PUDDING MIXES.**

Food Chain category: **CIV - Processing of ambient stable products**

FSSC - Initial certification date: **13-07-2017**
Expiry date of previous cycle: **12-07-2020**
Date of certification decision: **07-02-2022** – Last audit performed fully remote
Certification cycle start date: **30-09-2020**
Subject to the continued satisfactory operation of the organization's Management System, this certificate expires on: **12-07-2023**
Certificate No./Version: **TR011229/1**
Contract No.: **4567858**
Issue Date: **07-02-2022**


Signed on behalf of BVCS SAS UK Branch

Certification body address: 66 Prescott Street, London E1 8HG, United Kingdom

Local Office: Esas Maltepe Ofispark Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 8 Maltepe, İstanbul, 34843
Turkey

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

This certificate remains the property of Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch.
Validity of this certificate can be verified in the FSSC 22000 database of certified organizations available on www.fssc22000.com.

FSSC Template of certificate V5.1 Çat C/KD2a Full remote Rev 1.1

June 7, 2021



0008

 **FSSC 22000**



BUREAU VERITAS
Certification



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

SAZLI MAH. FABRİKA SOK. NO:2 SÖKE, AYDIN, TÜRKİYE

Bureau Veritas Belgelendirme Holding SAS – İngiltere Şubesi yukarıda adı geçen kuruluşun, Yönetim Sisteminin aşağıda detayları belirtilen Yönetim Standardı gereklerine uygunluğunu değerlendirmiş olup, onaylamaktadır.

Standart

ISO 45001:2018

Belgelendirme Kapsamı

BUĞDAY VE DİĞER TAHILLARIN UNLARI VE TALİ MADDELERİ İLE TOZ KARIŞIMLAR ÜRETİMİ

İlk Döngü Başlangıç Tarihi: **10 Aralık 2019**

Önceki Döngü Geçerlilik Tarihi: **U/D***

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Denetim Tarihi: **20 Eylül 2019**

Belgelendirme / Yeniden Belgelendirme Döngüsü Başlangıç Tarihi: **10 Aralık 2019**

Kuruluşun yönetim sistemi, standardın yeterliliklerini karşılamaya devam ettiği sürece bu sertifika **09 Aralık 2022** tarihine kadar geçerlidir.

Sertifika Numarası: **TR008603/A** Sürüm No: **1** Revizyon Tarihi: **10 Aralık 2019**

İBRAHİM TAGAY
BVCH SAS İngiltere Şubesi
adına imzalayan

Sertifikasyon Ofisi: 3rd floor, 56 Prescot Street, London, E1 8HG, Birleşik Krallık

Lokal Ofis: Esas Maltepe Ofisparkı Altyapı Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 8 34843 Maltepe, İstanbul, Türkiye

Belge kapsamı ve ilgili standardın gerekliliklerinin uygulanabilirliği ile ilgili ayrıntılı bilgiler,
belgelendirme kuruluşundan temin edilebilir.

Belge geçerliliğini, +90 216 518 40 50 telefon numarasından teyid edebilirsiniz.

BV_S_53_Rev.001

*Uygulanabilir değil

UKAS Certificate Template single site rev3.4

1 / 1

March 01, 2019



İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BUKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii	KUYUÇI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,0000 İfraz 0,0000 Taksit		000-3A	195	7	ha	m²	
					5	2074	
Niteliği		ÜZERİNDE İDAREHANELİ, UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.					
Sınırı		PARVASINDA HAK VE İHTİSASİYET-ÜZERİNDE TEK İHTİSAS 6300.23m2'lik daimi irtifak hakkı vardır.					
Edinme Sebebi		TAPU HAKKININ SAHAİ BUKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN BUKE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDE TANZİM VE TASTIKLI DEĞİRMENLİK BEYANNAMESİNDE GÜRLÜĞÜNE ÜZERE VE SAZLIKÖY, BELEDİYESİNİN 4/4/2002 TARİH VE 29 SAYILI ENCELİK KARARINA UYAN TOPLAM 3372.- 87m2'lik KİMLİK YOL OLARAK BEDELSİZ VERİLMİŞ MÜLKÜLÜP (5) KİŞİ İFRAZINI VE BU TAŞINIMIN DİSPOZİTÖR ÜZERİNDE İDAREHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU 5 KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA OLARAK TAŞİHİN DEN TESCİLİ YAPILDI.					
Sahibi		BUKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	28	1867	28	2758		03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.	2758	Siciline Uygundur Tapu Sicil Müdürlüğü 16/3/1955				Sahife No.	
Sıra No.	16/3/1955					Sıra No.	
Tarih	16/3/1955					Tarih	

8.6. 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-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.7. 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.
Umut 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 değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme 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,

Dikâyetçe Yolu 8. No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 5923950, Faks: (312) 7830603, İnternet: www.spk.gov.tr
Halkıye Mah. Ankara'da Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 5963500, Faks: (212) 5345006
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688 De-160e-4629-ba19-6b4346049002
<https://gizlilik.spk.gov.tr/adresinizi/bolge-numarasi/de-160e4629ba196b4346049002>

Bilgi için: Sayın Baki ULUSALGÖLÜ
BAŞUZMAN
scc@spk.gov.tr

[illegible]

8.9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

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. Çaprazlı

TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

Bilgi Güvenliği YS
TSEN ISO/IEC 27001
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert 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

8.10. Lisans Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
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 Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

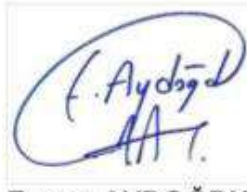
Belge No: 2021-01.3945

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 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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

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



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

**Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**



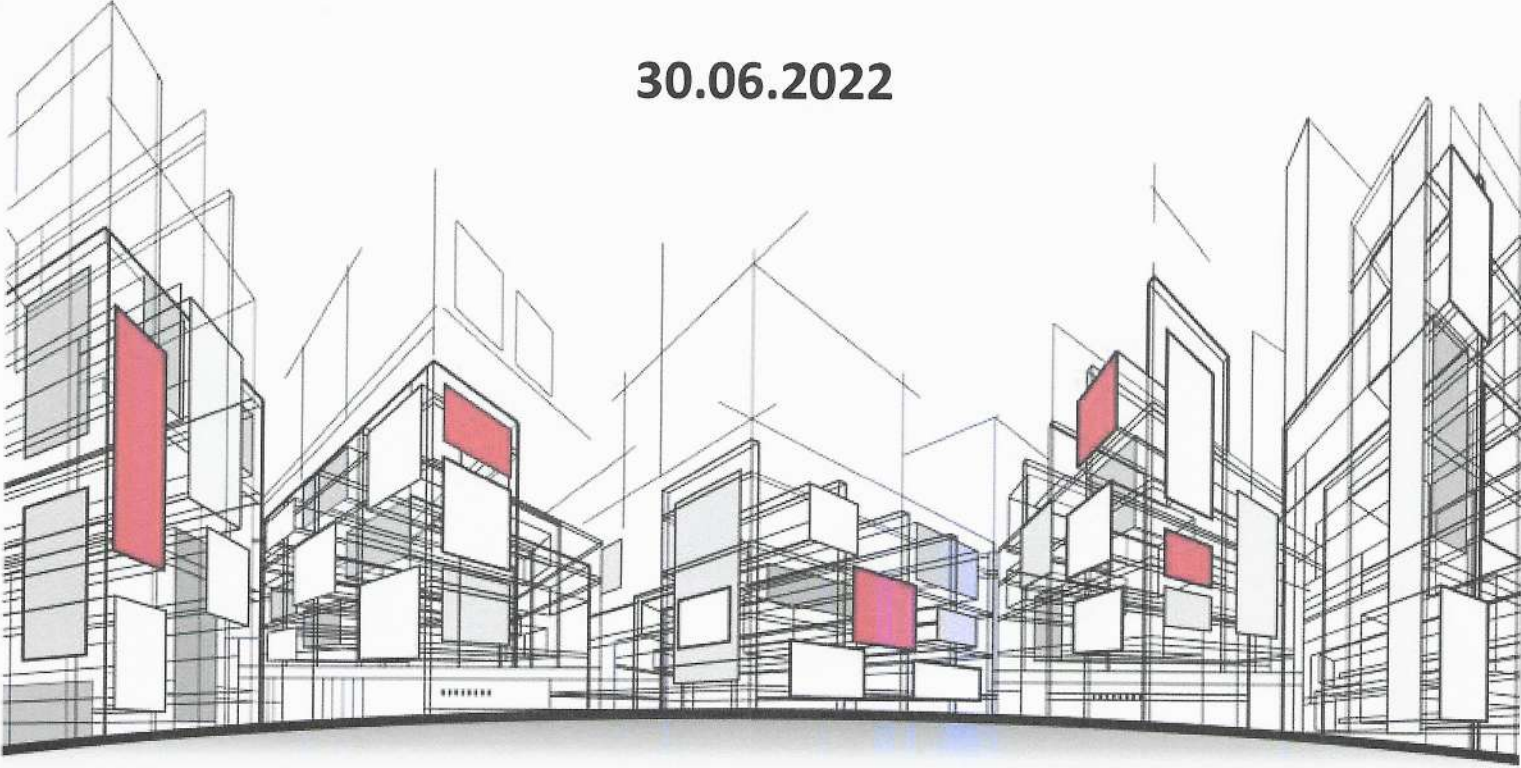
-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**

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 -

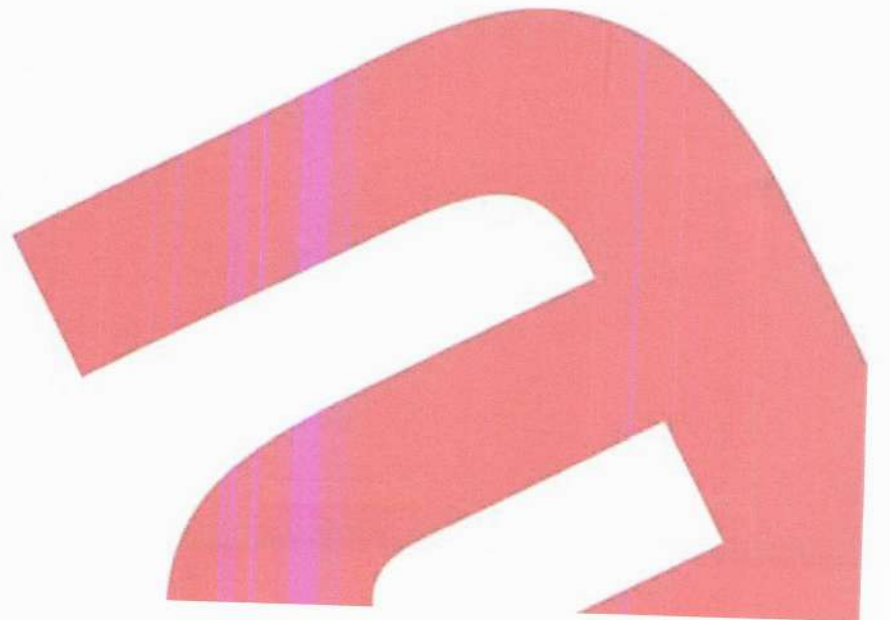
UYGUNLUK BEYANI

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 değerlendirilmiştir.
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 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 İkimilyonsekizyüzedibinbeşyüzyetmişdört-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 İstinaden "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.

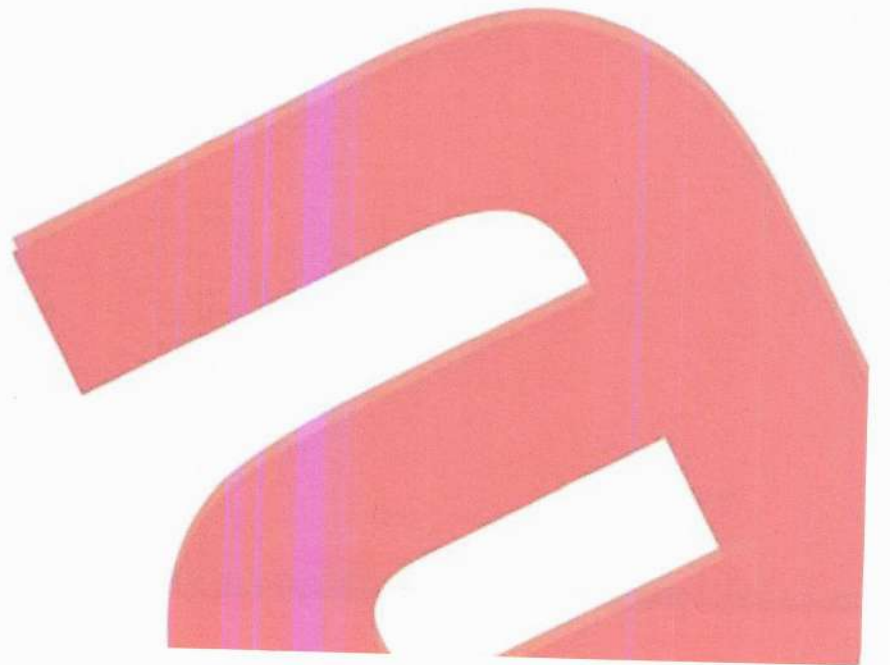
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cicer tarafından belgelendirilmiştir.

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

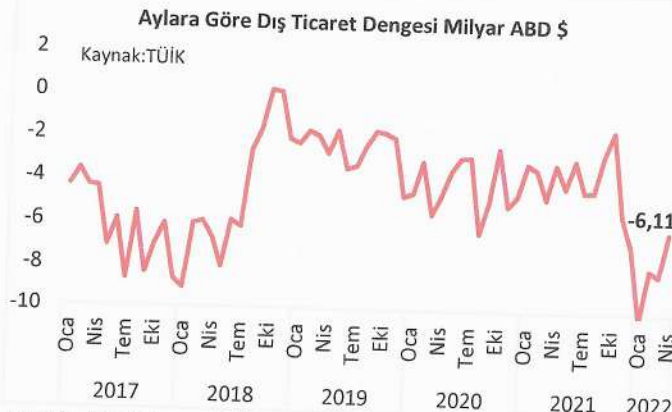


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.



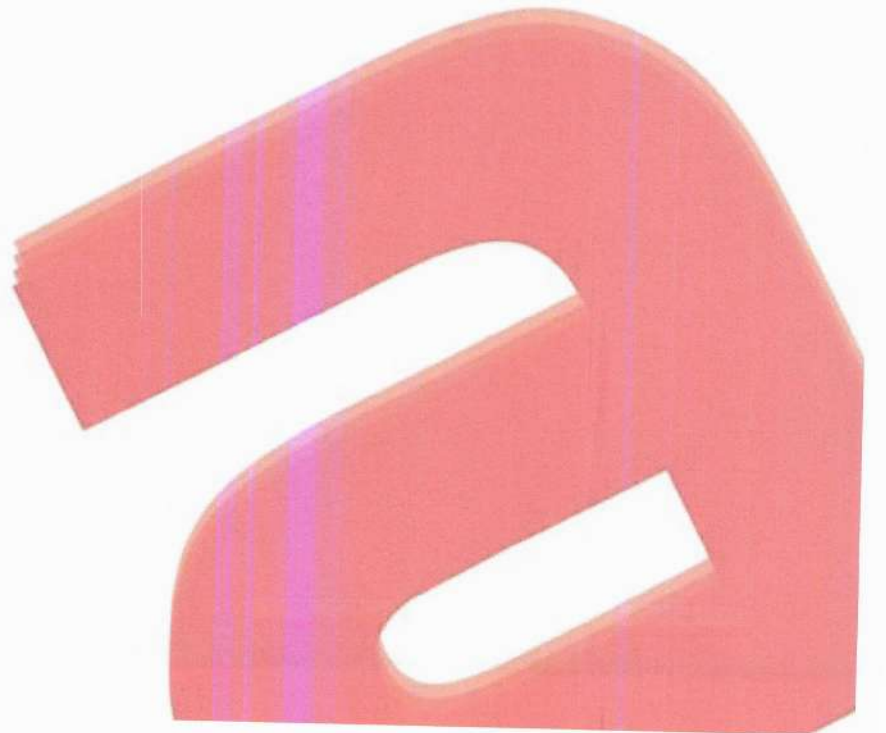
Nisan ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 98,5 artarak 3 milyar 80 milyon dolardan, 6 milyar 113 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Nisan ayında yüzde 85,9 iken, 2022 Nisan ayında yüzde 79,3'e gerilemiştir. Ocak-Nisan döneminde dış ticaret 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 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 oluşturmıştır.

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 oluşturmıştır.

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 gayrifaal 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 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 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 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.

TARES Taşınır Rehın Sicili

Hakkımızda | Menü | Sicil İşlemleri | Diğer Bilgiler | İletişim | Yardım

Ticari Eşya Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Verilen
Kendisi No Tutar:

MERSİS No:

"Mersis Sorgula" ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Ticari Eşya Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması durumunda Katip TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Rehin Durumu: **YOK**

Varlık Türü	Durum	Mülkiyet	Güven
Kayıt Bulunmamaktadır			

Ticari Eşya Sicil Detayları

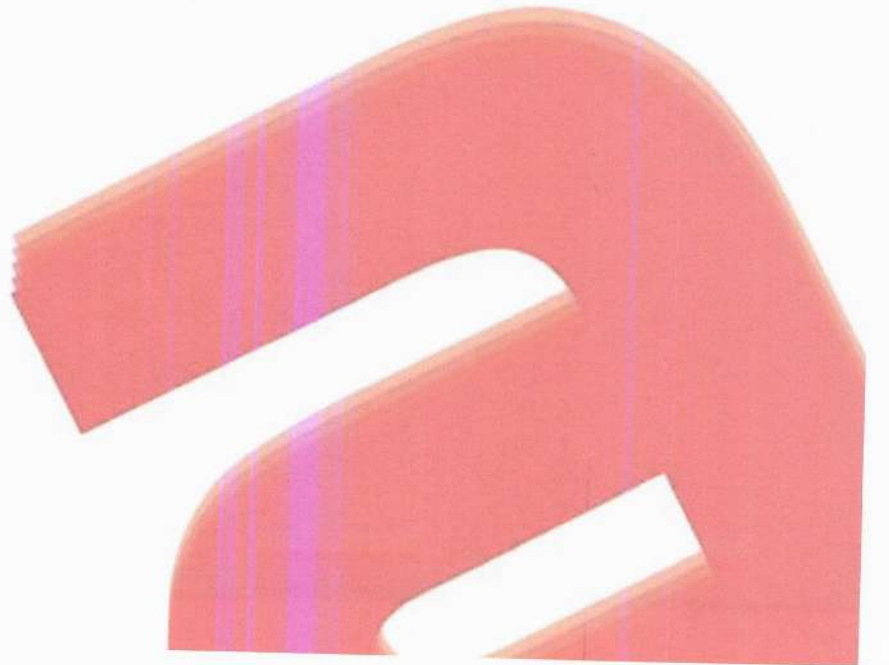
**Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noteriğe gidiniz.*



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 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 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 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 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 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 alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

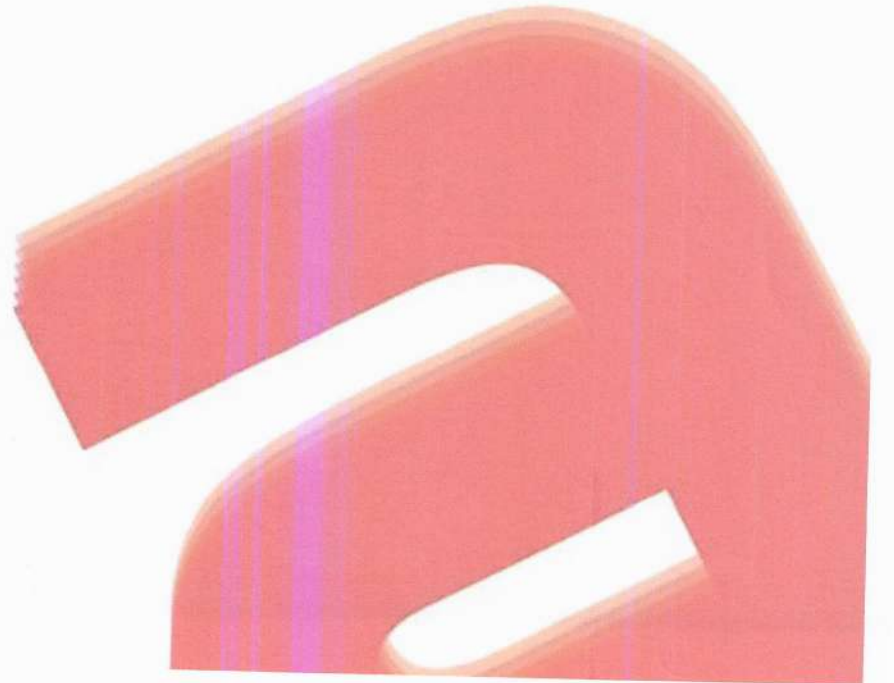
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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.

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 takdiri yapılmıştır.

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 takdiri 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 değerleme 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

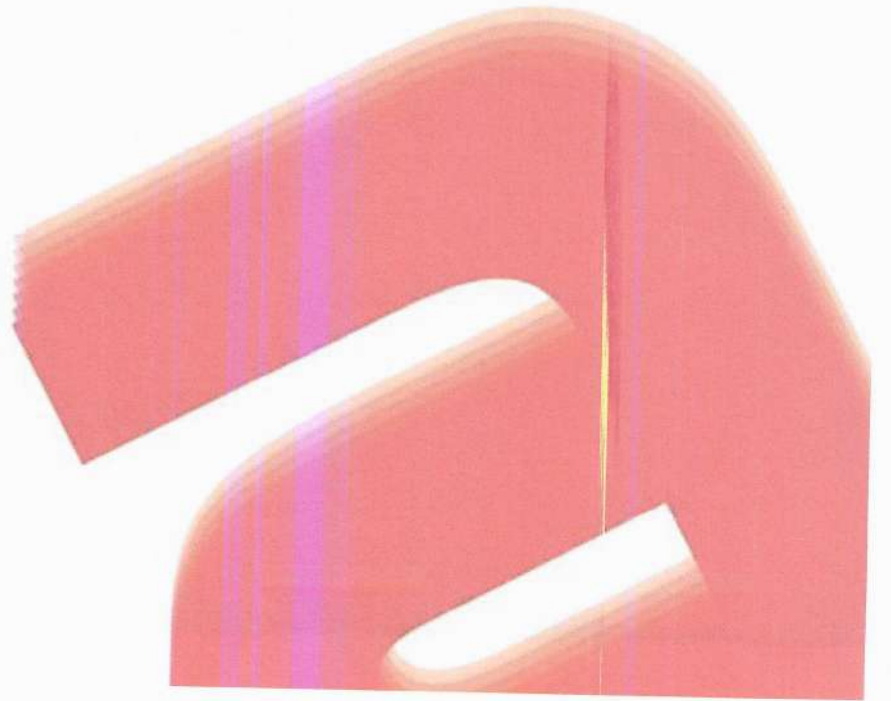
GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılması + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Değerleme konus 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

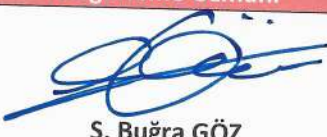
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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

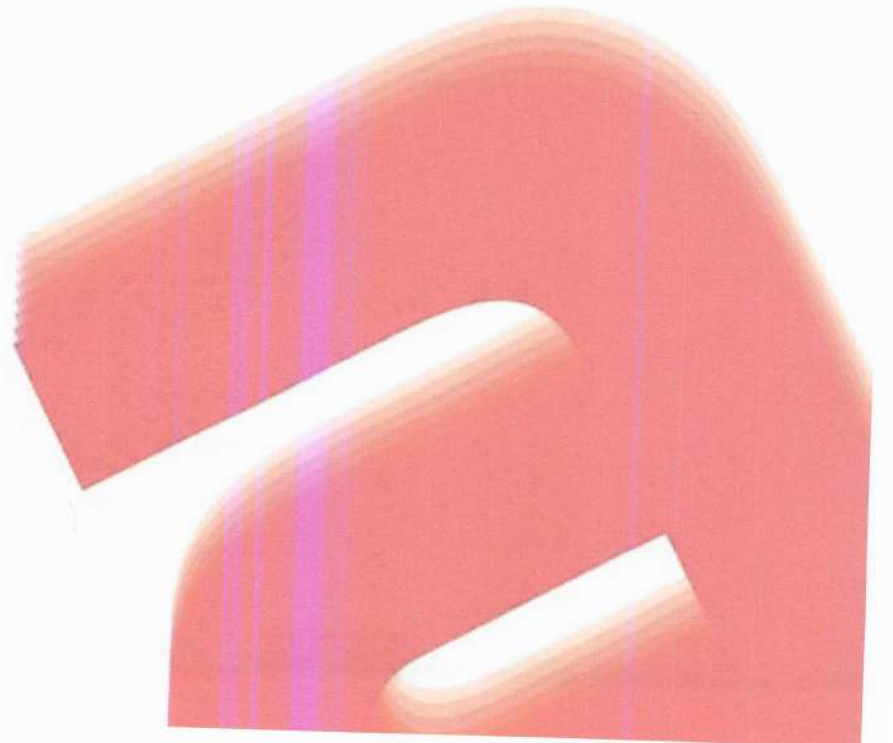
Rapor Tarihi:	30.06.2022		
Değer Tarihi:	30.06.2022		
Kur Bilgisi (Alış):	30.06.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=17,3701 TL, 1 USD= 16,6614 TL'dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri		40.065.000	2.306.500
İş Makineleri Pazar Değeri		1.265.000	72.800
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		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



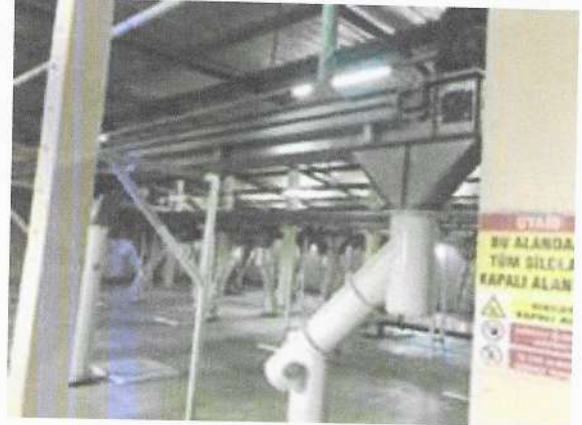
Kare Elek



Pnömatik Aspiratör



Zincirli Konveyör



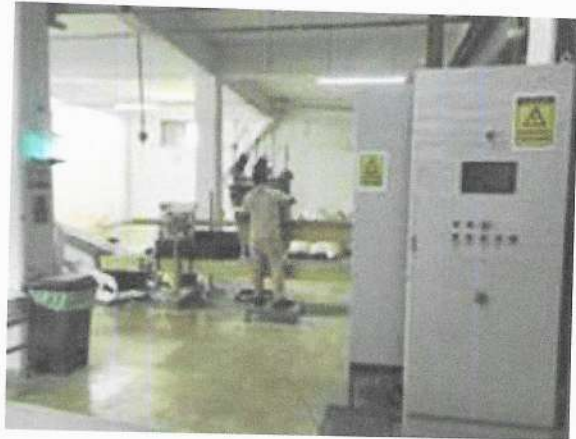
Otomatik Tav Cihazı Grubu



Entilatör



Çuvallı Paketleme



Silo Boşaltıcı Paçal Makinesi



Vitamin Dozajlama Makinesi



Tanbur Detaşör

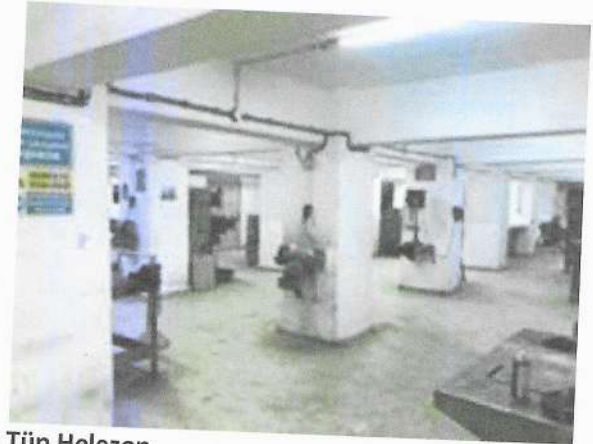


Kompresör Grubu





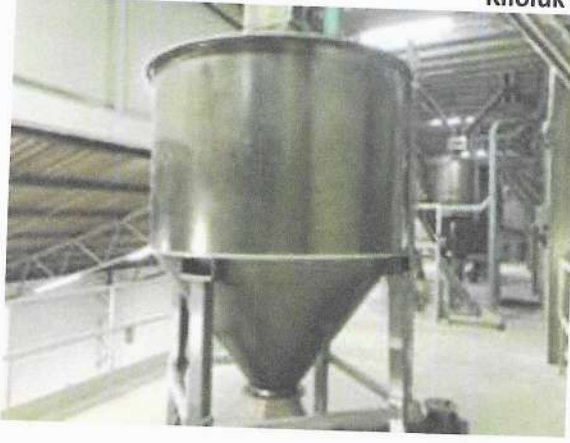
Atölye Ekipmanları



Yükleme Boşaltma Tüp Helezon



Kiloluk Paketleme Hattı





Akülü İstif Makinesi



Palet Streçleme Makinesi



Forklift



İade Hattı



Hamur Şekillendirme Makinesi



Valsli Laboratuvar Değirmeni



Analiz Değirmi



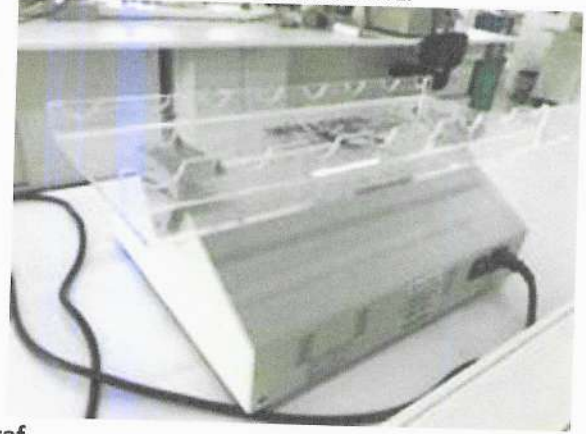
Buğday Sondası



Protein Cihazı



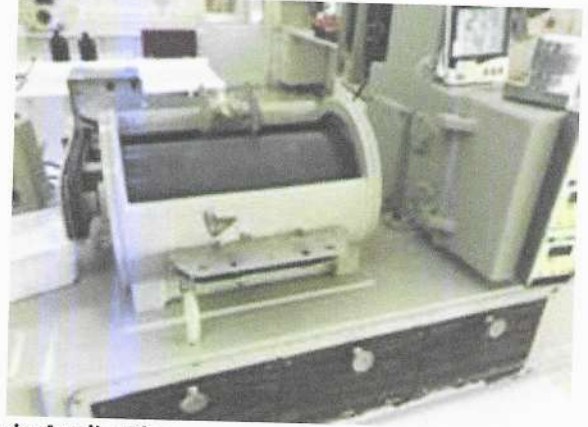
Sedim Sallama Cihazı



Farinograf



Ekstensograf



Zedelenmiş Nişasta Tayin Analiz Cihazı



NIR Cihazı



Hassas Terazi



Rutubet Cihazı



Düşme Sayısı Cihazı



8.3. Kapasite Raporu



ANKARA SANAYİ ODASI

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ
KAPASİTE RAPORU



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
Tescilli Markaları :
Vergi Dairesi/No : Söke V.D. / 7780002705
İşyeri SGK No : 21061010113338130062534-000
MERSIS No : 0778000270500017
Sanayi Sicil No : 709676
Oda Sicil No : 13444
Ticaret Sicil No : 1417468
Faaliyet Kodu : 10.61.02 (NAE)

Üretim Yapıldığı Yer : Adres : Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi Kazakistan Caddesi No:8 SINCAN / 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 imali.

Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi : Alan (m2) : 22.994 Toplam Kapalı Alan (m2) : 7.638 Bina İnşaat Tipi : B.A.R.M.E	Makine ve Teçhizat Değeri : Tescilli Sermayesi : 87.633.475	Mühendis : 1 Teknisyen : 3 Usta : 2 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

DOĞAN MEMİŞOĞLU
Elektronik ve Haberleşme Mühendisi

1.EKSPER

GÖKÇEN KALYON
Ziraat Yüksek Mühendisi

2.EKSPER

ASLINA AYDINER
17 Şubat 2022
Gözetim ve Denetim
Yerel Ekspert



ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 417468 / Vergi No: 7780002705
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	ÇÖP 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 BOŞALTMA 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 ADETLİ 1-2-4 KG) ADETLİ 1025 KG/LİK)	0	Y	24.0
28.29.21	1	OTOMATİK KÜÇÜK PAKETLEME MAKİNASI 1 ADETLİ 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	ÇEKİÇLİ 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'LI 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
SOKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ANKARA ŞUBESİ

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

Toplam : 0 4066.25 =
5448.775 BG

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

Culpa

2022

[Signature]

ASLININ AYDINLATILIR

17 Şubat 2022

Gözetim Kurulu Başkanı
Zeynep Çakır

[Signature]

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	ELEK ALTI UN + KEPEK	62.400.000	kilogram

Carlyp

17.02.2022

[Signature]

ASLININ KOPYASI

17 Şubat 2022

Görüşme
Etiler Başar



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
SÖKE 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.lık çuvalı)

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

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

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

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

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

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

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

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	252.631.579	İkiYüzElilikMilyonAltıYüzOnuzBirBinBeşYüzYetmişDokuz
22.22.11	Un çuvalı (50 kg.lık)	adet	1.260.960	BirMilyonİkiYüzAltmışBinDokuzYüzAltmış
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	BirMilyonYediYüzYetmişAlınBin
	Nylon eleklilik	metrekare	4.800	DörtBinSekizYüz
	Çuval ağzı dikiş ipliği	kilogram	21.524	YirmiBirBinBeşYüzYirmiDört

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: 7780002705
ŞÖKE 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.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEEFİ
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 belirtilmedikçe süreçte 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 beyeti sorumludur.

ODA ONAYI

Signature

CANER HASTAŞ
Belge Hizmetleri Müdürü

TÜRKİYE ODALAR VE
BORSALAR BİRLİĞİ
ONAYI



Müjdat BAYRAMOĞLU
Metalurji Mühendisi

TÜRKİYE ODALAR VE
BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI
TARİH VE NO

17.02.2022 * 007147

Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

ACILINMIŞTIR
17 Şubat 2022
Gıda Mühendisi
Yasemin Bayraktar

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

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

IBRAHİM 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 Ofis Park 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 +90 216 515 40 50

(BV S. 4.1 Rev A0)

*Not Applicable

UKAS Certificate Template single site rev3.4

BUREAU VERITAS
Certification



March 01, 2019



BUREAU VERITAS
Certification



SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAZAKİSTAN CAD. NO: 8
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: **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 Mallepe Ofispark Altayçeşme Mah. Çamlık Sok. No. 21 Kat: 8/34643 Mallepe, 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: +90 210 518 40 50.

NV 5.13 Rev A01

* Not Applicable

UKAS Certificate Template single site rev3.4

1 / 1

March 01, 2019



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 aykırı hıya sebebıyet 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: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Fıvrak teyidi <https://ebulden.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 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut 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,

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

Dakika: Yolu ile No: 136 0000 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620001, E-posta: iletisim@spk.gov.tr
Halkın İhtiyar, Akademiye Cad. No: 15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3362000, Faks: (212) 3342000
Bu belge elektronik ortamda tebliğ edilmektedir. Belgeler: 72003/De-1146-4545-ku13-44434443-4980
http://bilgi.gov.tr/spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi ile: Başbakanlık BAŞKAN
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

8.8. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

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

Z. Coşkun



TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B



Bu Sertifika kuruluşun, Ciert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzuna 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.

CMLP21F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 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 Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i 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

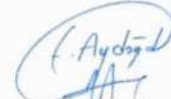
Sayın Süleyman Buğra GÖZ

(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 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



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