

# 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



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

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
<b>4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>- 11 -</b>
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 15 -</b>
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 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER</b>	<b>- 19 -</b>
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 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 23 -</b>
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 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 25 -</b>
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: <b>4.615.000-TL</b> Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: <b>5.445.700-TL</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	<b>6.710.000-TL</b> <b>Altı milyonyediyüzonbin-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) <sup>1</sup> KDV Hariç	<b>445.000-EUR</b> <b>Dört yüz kırk beş bin-Euro</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	<b>7.917.800-TL</b> <b>Yedimilyondokuzyüzonedibinsekizyüz-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	<b>525.100-TL</b> <b>Beş yüz yirmibeş bin yüz-Türk Lirası</b>
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 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )

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.

<sup>1</sup> 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 değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Söke Değirmencilik San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 3**

# **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**

