

AZİM UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

MARDİN İli, KIZILTEPE İlçesi, YUKARI AZIKLI Mahallesi
124 Ada ve 2 Parsel'de Konumlu Tesise Ait

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2023-PD-0088
Rapor Tarihi: 31.12.2023



YÖNETİCİ ÖZETİ*

RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2023
Rapor No	2023-PD-0088
Raporun Türü	Yukarı Azıklı OSB Mah. Ahmet Kayhan Cad. No:23 Kızıltepe Mardin adresindeki Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. mülkiyetinde olan makine ve ekipmanların değerlendirme raporudur.
Müşteri Talebi	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

MAKİNE VE EKİPMANLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

Makine ve Ekipmanlarının Bulunduğu Açık Adres	Yukarı Azıklı OSB Mah. Ahmet Kayhan Cad. No:23 Kızıltepe Mardin
Ana Makineler	Silolar, değirmenler, vals makineleri, bloverler, konveyörler, elekler
Makine Yaş Aralığı	0 - 13 YIL

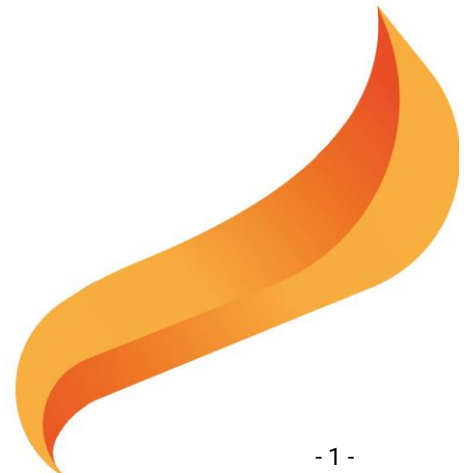
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Kullanılan Yaklaşımlar	Pazar ve Maliyet Yaklaşımları
Değer Tarihi	31.12.2023
Pazar Değeri (KDV Hariç)	56.053.000 TL (Elli altı milyonelli üç bin Türk Lirası)

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Tolga Erdem (Lisans No: 411407)
--------------------------	---------------------------------

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

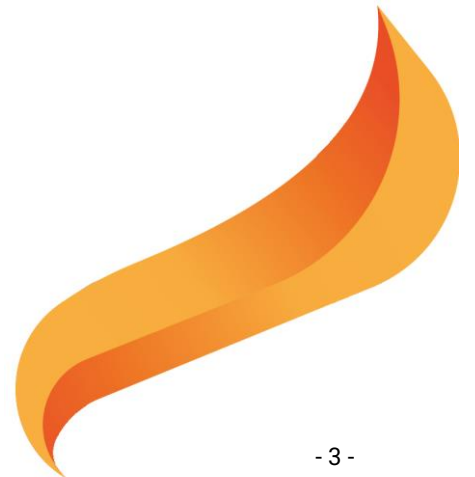


Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- 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.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmadığını beyan ederiz.

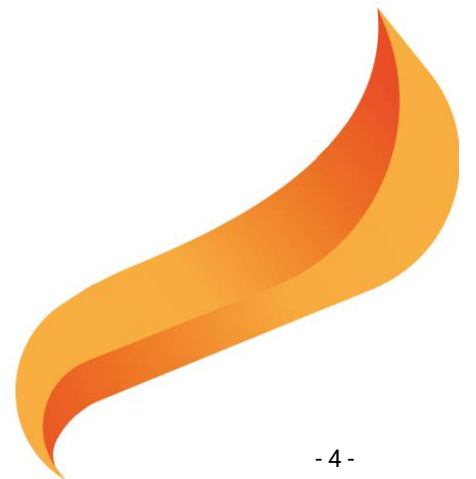
İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	- 5 -
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI.....	- 5 -
1.2 RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3 DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR.....	- 5 -
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7 DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU.....	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
3. GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ	- 7 -
3.1 SEKTÖRÜN ÖNEMİ VE GELİŞİMİ	- 7 -
3.2 BUĞDAY UNU ÜRETİMİ	- 7 -
3.3 PAZAR BÜYÜKLÜĞÜ.....	- 7 -
3.4 KAPASİTE KULLANIMI.....	- 7 -
3.5 DIŞ TİCARET.....	- 8 -
3.5.1 İthalat	- 8 -
3.5.2 İhracat	- 9 -
3.6 SEKTÖR SWOT ANALİZİ.....	- 11 -
4. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI	- 12 -
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE VE EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
5.1 TESİSİN BULUNDUĞU GAYRİMENKULÜN KONUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
5.2 MAKİNE PARKININ DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	- 15 -
5.3 DEĞERLEMeye KOnu TESİSİN TANIMI	- 15 -
5.4 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA İZLENEN METODOLOJİ	- 15 -
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	- 17 -
6.1 DEĞER TAKDİRİ	- 17 -
7. EKLER	- 18 -



ŞEKİLLER, GRAFİKLER VE TABLOLAR LİSTESİ

ŞEKİL 1. SEKTÖR SWOT ANALİZİ	- 11 -
ŞEKİL 2: TESİSİN KONUMU	- 14 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE BUĞDAY İTHALATI (TON).....	- 8 -
GRAFİK 2. TÜRKİYE BUĞDAY İTHALATI (USD)	- 8 -
GRAFİK 3. TÜRKİYE UN İHRACATI (TON)	- 9 -
GRAFİK 4. TÜRKİYE UN İHRACATI (USD)	- 9 -
TABLO 1. TÜRKİYE YILLARA GÖRE BUĞDAY İTHALATI.....	- 9 -
TABLO 2. TÜRKİYE YILLARA GÖRE UN İHRACATI	- 10 -
TABLO 3. ÜLKELER BAZLI UN İHRACATI, 2021 VE 2022’İN İLK 7 AYI	- 10 -
TABLO 4. MALİYET YAKLAŞIMINDA KULLANILAN YIPRANMA ORANLARI TABLOSU.....	- 16 -



RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.'nin 14.11.2023 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde 31.12.2023 tarihli değer tespiti amacı ile 2023-PD-0088 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yukarı Azıklı OSB Mah. Ahmet Kayhan Cad. No:23 Kızıltepe Mardin adresinde yer alan Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. işletmesinde olan makine ve ekipmanların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmadığını beyan ederiz. Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanım amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından hazırlanmış, kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanı 14.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2023 tarihinde gerekli çalışmaları yaparak, raporu tamamlamıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

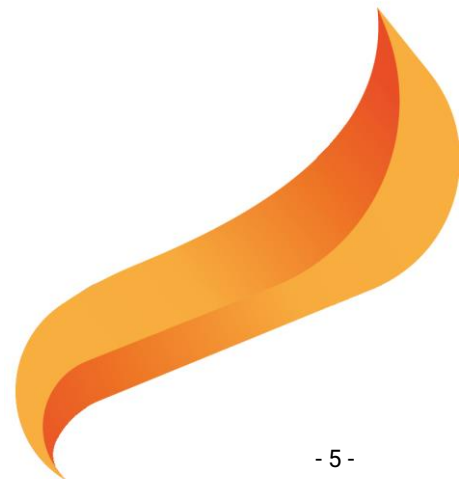
Bu rapor Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.11.2023 tarih ve 2023-0031 numaralı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerlemeyi olumsuz etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Değerlemeye konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

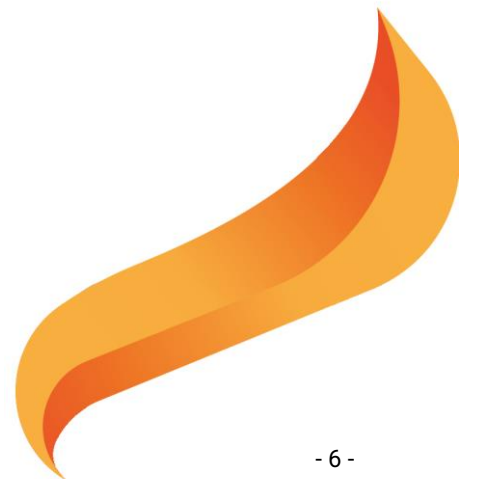
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Yukarı Azıklı OSB Mah. Ahmet Kayhan Cad. No:23 Kızıltepe Mardin adresinde bulunan Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Bu rapor, Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.’nin 14.11.2023 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında 31.12.2023 tarihinde tesiste bulunan makine, hat ve ekipmanlar tespit edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.



GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

3. GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ**3.1 Sektörün Önemi ve Gelişimi**

Geçmişten bugüne tahıllar gıda tüketimindeki yerini ve önemini hep korumuştur. Günlük enerji kaynağının yüksek oranını tahıl ürünleri oluşturur. Tarihteki ilk değirmenlerin Türkiye coğrafyasında bulunduğu bilinmektedir. Ülkemiz, elverişli iklimi ile günümüzde de tahıl üretimi ve tüketiminde önemli bir paya sahiptir. Buğday, ülkemizde başlıca tüketilen tahıl türüdür. Tahılın öğütülmesi sonucu oluşan un, modern insanın ilk besin kaynağı olarak bilinmektedir. Buğday ve un üretimi, tarım sektörünün ülke ekonomisindeki en önemli faaliyet alanlarındandır. Bununla beraber; üretim, işgücü, sanayi, çevrebilim ve sürdürülebilirlik açılarından tarım sektörü, sosyoekonomik anlamda büyük bir nitelik taşımaktadır.

Sanayinin gelişimi öncelikle kendini tarım sektöründe göstermiştir. Türkiye’de un sanayi, teknolojik gelişmeler ve deneyime dayalı olarak ülke ihtiyacından daha fazla hacme ulaşarak uluslararası boyut kazanmıştır.

3.2 Buğday Unu Üretimi

Buğday yeşildir ve olgunlaştıkça güzel bir kehribar sarısı rengine dönüşür. Buğdayın hasadında biçerdöver kullanılır. Biçerdöver, adını üç ayrı hasat işlemi (hasat, harmanlama ve savurma) tek bir işlemde birleştirmekten alır. Hasat, buğday stoklarını kesmektir. Harman, tahılın yenilebilir kısmının kavuz ve samandan gevşetilmesi işlemidir. Savurma, tahılları samandan ayırır. Buğday hasat edildikten sonra işlenmek üzere değirmenlere sevk edilir. Buğday; unlu mamuller, makarna, ırmik, bisküvi, bulgur gibi insan hayatındaki temel besinlerin hammaddesidir.

Buğday unu, buğday tanesinin alınması, kepek veya dış kabuğun çıkarılması ve tohumun un kıvamında öğütülmesi ile yapılır. Bu tür unlara rafine veya beyaz un denir. Kepekli un, kepek ve tohum dahil tüm kepekli meyvelerin öğütülmesiyle elde edilir. Bu daha sağlıklı bir seçenek olmasına rağmen yağ asitleri içerdiği için beyaz undan daha çabuk bozulur.

Ekmeklik un, kış buğdayının uzun büyüme döngüsü ve kış sıcaklıklarına maruz kalması nedeniyle protein açısından zengin olan kış buğdayından yapılır. Sert hamurlu ekmekler, dekoratif ekmekler ve makarna genellikle bu güçlü undan yapılır.

Çok amaçlı un, kış buğdayı (yüksek proteinli) ve ilkbahar buğdayı (düşük proteinli) unlarının karışımından yapılır. Kurabiye, rulo ve pizza hamuru gibi çeşitli şeyleri pişirmek için uygun hale getiren orta protein içeriğine sahiptir. Çok amaçlı unlar, çeşitli unlu mamuller için öngörülebilir sonuçlarla çalışmak üzere tasarlandıklarından tipik olarak en iyi sonucu verir (Furner, 2020).

Çiftçilerin uymaları gereken standartlar vardır. Standartların sağlanması için mevzuat, yönetmelik, kılavuz vb. düzenlemeler bulunmaktadır. Kullanılan ekipmanlar temiz ve sağlam olmalıdır. Üretim, işleme, taşıma, depolama ve piyasaya arz gıda güvenliği ve kalitesine uygun şekilde gerçekleşmelidir.

Türkiye’de buğday unu üretimi, Türk Gıda Kodeksi Buğday Unu Tebliği’ne uygun olarak yapılmalıdır.

3.3 Pazar Büyüklüğü

85 milyona yaklaşan nüfusu ile Türkiye, kişi başı dünyada en çok un ve unlu mamul tüketen ülkelerden biri olarak kendi iç pazarının yanında her sene yüzün üzerinde ülkeye un ihracatı gerçekleştirmektedir. Uzun yıllardır dış piyasaya un tedarikinde dünyada zirvede yer alan un sektörü yıllık 3 milyon ton un ihraç etmektedir. Bunun yanında yaklaşık olarak 11-12 milyon ton olan iç piyasadaki talebi de karşılamaktadır. Türkiye un sanayisi pazar arayışını sürdürmekle birlikte daha çok mevcut pazarları derinleştirmek için çalışmaya devam etmektedir.

3.4 Kapasite Kullanımı

Dünyadaki un fabrikalarının ortalama kapasite kullanımı yüzde 65 iken bu oran Türkiye için bu oran yaklaşık olarak %50’dir. Dünyanın en büyük un ihracatçısı olan Türkiye’nin un ihraç ettiği başlıca bölgeler ise Orta Doğu, Uzak Doğu Asya ve Afrika’dır.

Ülkemizde kapasite kullanım oranları artmaya devam etmektedir. Geçen yıl toplam kapasite olan 30 milyon tonun yaklaşık yüzde 50’si kullanılmıştır. Buradaki artışta ihracattaki artışın payı büyük önem taşımaktadır.

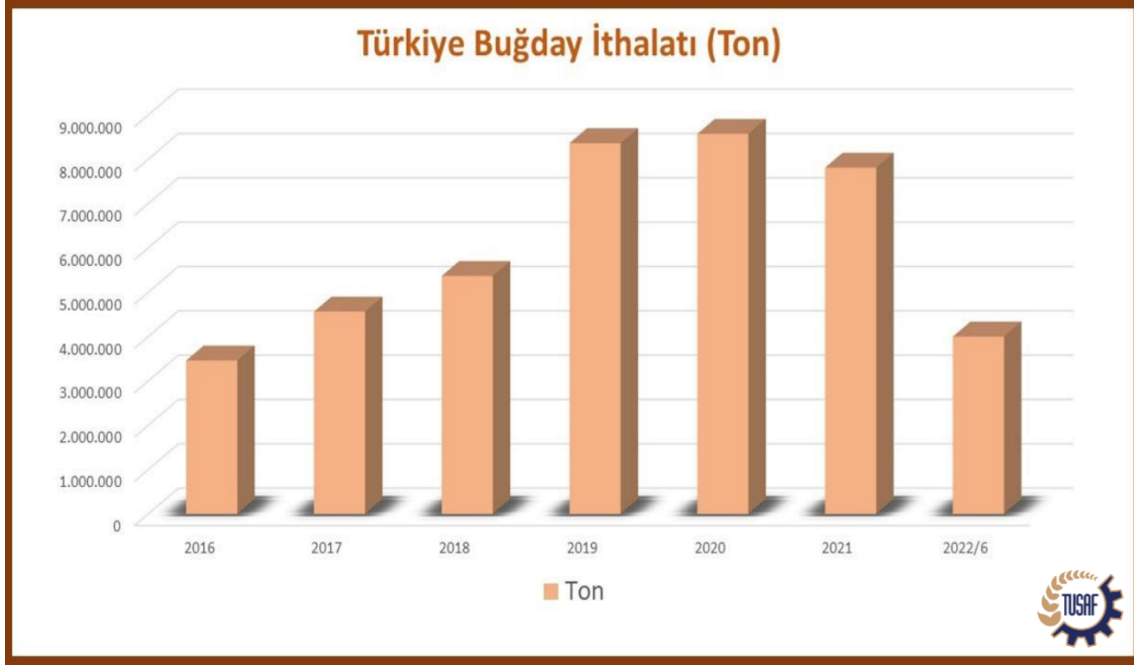
(Kaynak: TOBB, TUSAF Alt Sektör Raporu, 2022)

GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

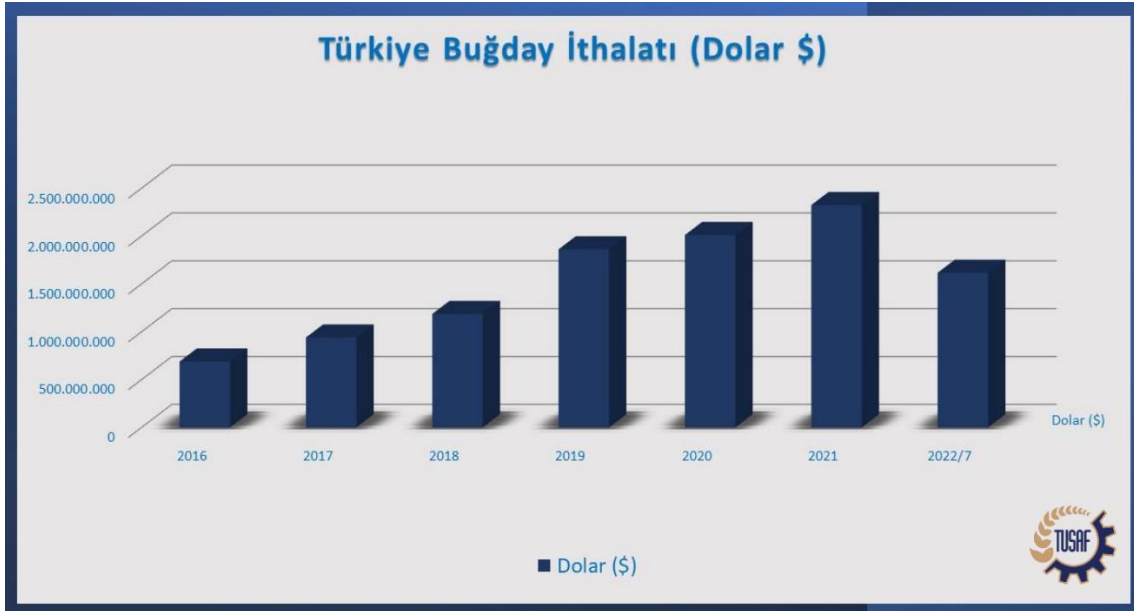
3.5 Dış Ticaret

3.5.1 İthalat

Türkiye un sanayisi, Ticaret Bakanlığı tarafından yürütülen ihracat yapan firmalar tarafından ihraç ürünleri üretmek için gerekli olan ve ithal edilen, bu yüzden de ithali gümrük vergisine tabi hammadde ya da girdilere gümrük muafiyeti getiren bir ihracatı teşvik sistemi olan Dahilde İşleme Rejimi (DİR) Kapsamında Ekmeklik buğday ithalatı gerçekleştirmektedir. Türkiye'nin buğday ithalatı, DİR kapsamında iç tüketimden ziyade buğdaya dayalı gıda sanayi ürünlerinde çoğunlukla ihracat için üretim girdisi ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılmaktadır.



Grafik 1. Türkiye Buğday İthalatı (Ton)
Kaynak: TOBB, TUSAF Alt Sektör Raporu, 2022



Grafik 2. Türkiye Buğday İthalatı (USD)
Kaynak: TOBB, TUSAF Alt Sektör Raporu, 2022

Türkiye'nin toplam buğday kullanım düzeyi, üretim düzeyinden fazladır. Bunun temel nedeni Türkiye'nin buğdaya dayalı gıda endüstrilerindeki üretim potansiyeli ve avantajıdır. Buğday ithalatı, bu endüstrilerdeki buğdaya dayalı mamul madde ihracatını (un ve diğer unlu mamuller, makarna, bisküvi, bulgur gibi) karşılamaya yöneliktir.

Bu kapsamda, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre (Adi Buğday, GTİP 100199000011) yıllara göre miktar ve değer bazında Tablo 1'de sunulmuştur.

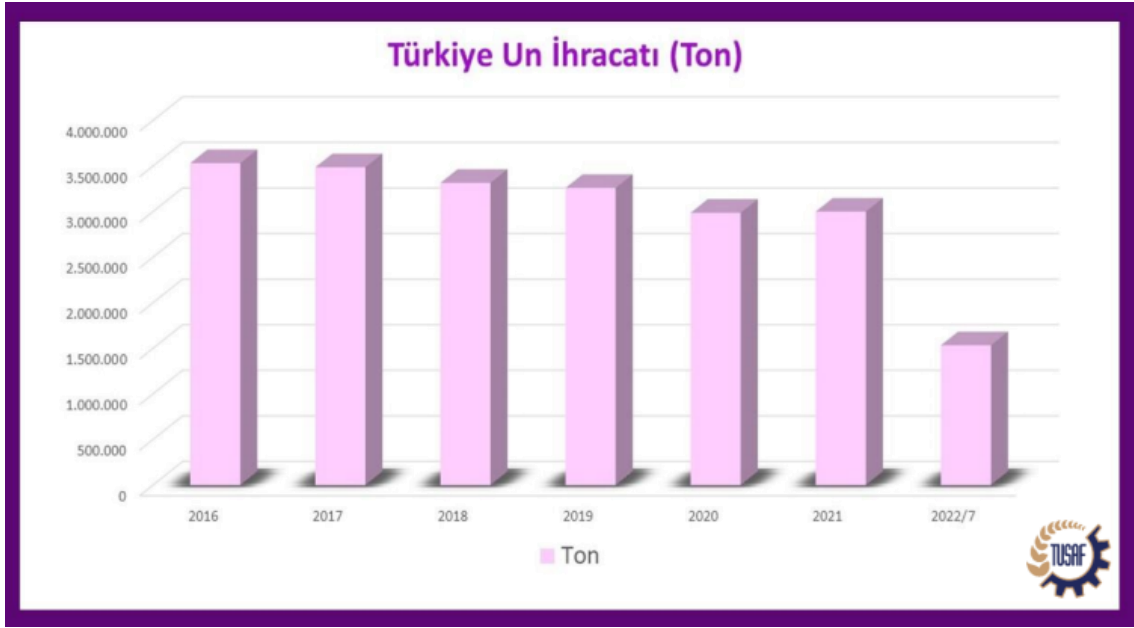
GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

Yıllar	Dolar (\$)	Ton
2016	687.915.257	3.468.280
2017	939.023.902	4.570.979
2018	1.185.174.231	5.376.077
2019	1.860.659.209	8.372.076
2020	2.010.176.779	8.581.789
2021	2.322.732.855	7.819.215
2022/6	1.615.174.594	4.007.307

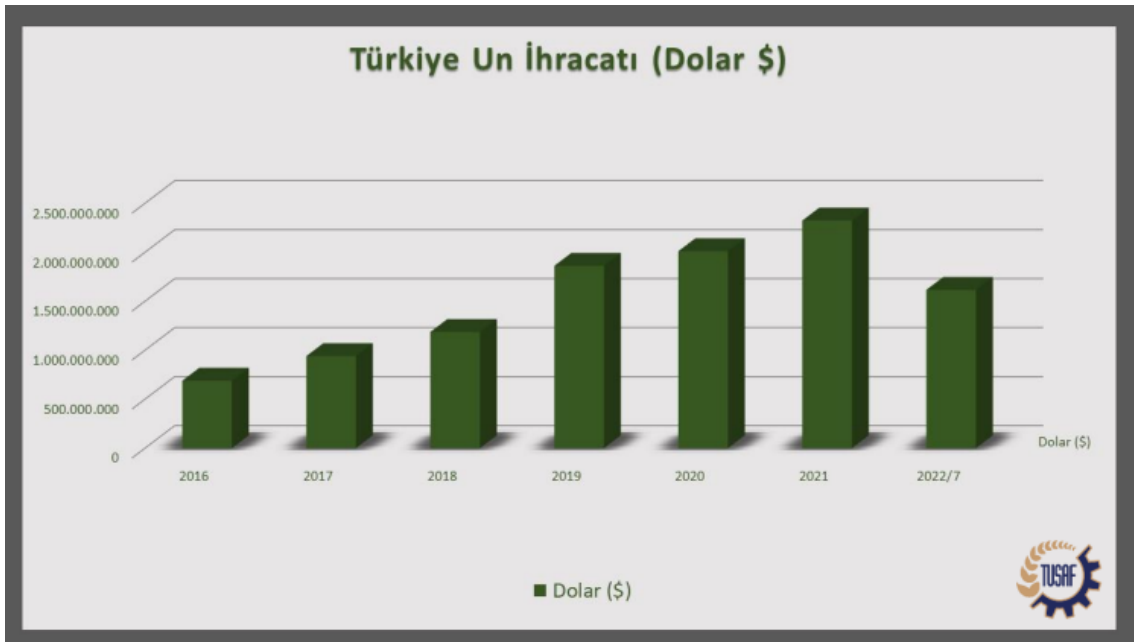
Tablo 1. Türkiye Yıllara Göre Buğday İthalatı
Kaynak: TÜİK, (Adi Buğday, GTİP 100199000011)

3.5.2 İhracat

Türkiye un ihracatında dünyada ilk sırada yer almaktadır. Uluslararası Hububat Konseyi (IGC)'ye göre, dünyanın en büyük ihracatçısı olan Türkiye, 2018-19 sezonundan bu yana 2022-23 sezonunda rekor düzeyde bir ihracat yapması beklenmektedir.



Grafik 3. Türkiye Un İhracatı (Ton)
Kaynak: TOBB, TUSAF Alt Sektör Raporu, 2022



Grafik 4. Türkiye Un İhracatı (USD)
Kaynak: TOBB, TUSAF Alt Sektör Raporu, 2022

GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

Türkiye’de buğday unu ihracatı, tarım sektörü ihracatının önemli bir payını oluşturmaktadır. 2017, 2018 ve 2019 yıllarında Türkiye buğday unu ihracatı 1 milyar \$ seviyelerinde iken, 2020 yılında bu değerde %9,6 oranında düşüş görülerek 951 milyon \$ değerinde gerçekleştirilmiştir. 2021 yılında ise 1 milyar \$ barajının üstünde ithalat gerçekleştiren sektör, 2022 yılının ilk 6 ayında 2021’in aynı dönemine göre yüzde 33 artarak 652 milyon dolara yükselmiş ve şimdiye kadarki en yüksek ocak-haziran ihracat rakamına ulaşarak rekor kırmıştır.

Türkiye’nin buğday unu ihracatı yıllara göre miktar ve değer bazında Tablo 2’de sunulmuştur.

Yıllar	Dolar (\$)	Ton
2016	1.078.308.336	3.533.759
2017	1.052.577.911	3.489.354
2018	1.009.217.838	3.317.967
2019	1.051.620.693	3.262.130
2020	950.659.894	2.989.555
2021	1.107.636.741	3.002.557
2022/7	748.134.038	1.536.147

Tablo 2. Türkiye Yıllara Göre Un İhracatı
Kaynak: TÜİK, (Adi Buğday, GTİP 100199000011)

Ülkeler bazlı un ihracatı değerlendirildiğinde ise, 2021 ve 2022’in ilk 7 ayında da başı Irak çekmekte. 2021’ye kadar olan son 4 yıl değerlendirildiğinde; Irak, sıralamasını koruyarak Türkiye’nin en fazla buğday ihracatı gerçekleştirdiği ülke olmuştur.

Türkiye’nin en çok un ihraç ettiği ülkeler arasında il sıralarda Irak, Yemen, Suriye, Venezuela ve Angola yer almaktadır. Başlı Irak, Suriye ve Yemen’in çekerken, 2022 yılının ilk 7 ayı için en büyük artış ise % 211 ile Venezuela’da gerçekleşmiştir. Onu yüzde %123’lük artışla Libya izlemektedir.

2021			2022/7		
Ülke	Miktar (Ton)	Dolar (\$)	Ülke	Miktar (Ton)	Dolar (\$)
Irak	1.283.956.209	479.922.154	Irak	669.379.911	321.521.614
Yemen	308.946.025	103.437.112	Suriye	167.581.135	75.546.887
Suriye	288.436.351	101.463.605	Yemen	144.754.000	67.073.191
Cibuti	177.030.292	64.815.427	Venezuela	114.560.678	61.645.480
Angola	142.848.330	57.027.967	Angola	64.540.486	32.129.283
Venezuela	110.225.839	47.080.965	Benin	39.067.700	20.315.138
Benin	82.350.684	31.474.044	Filistin Devleti	34.377.150	17.199.987
Somali	80.706.443	27.125.156	Gana	23.779.834	9.816.749
Gana	69.521.674	23.424.272	Sierra Leone	21.895.250	11.066.973
Filistin Devleti	54.481.470	18.652.063	Somali	21.866.700	9.476.046

Tablo 3. Ülkeler Bazlı Un İhracatı, 2021 ve 2022’in İlk 7 Ayı
Kaynak: TÜİK, (Adi Buğday, GTİP 100199000011)

Türkiye un ihracatını her geçen yıl arttırarak 166 ülkeye un ihracatı gerçekleştirmekte olup son 9 yıldır ihracat liderliğinde sürdürmektedir. Değişen dünyada tüketicilerin değişen taleplerinde unlu mamuller sektörünün de değiştiğini ve yeni trendler oluşturduğu görülmektedir. Sanayicilerimizin trendleri takip edebilmesi ve trendlere uygun ürünler üretmesi un ihracatı daha da arttıracağı öngörülmektedir.

GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

3.6 Sektör SWOT Analizi

Günümüzde işletmelerin bir bölümünün sadece yerel pazarlarda faaliyet göstermeleri, ekonomik ve stratejik hedeflerine ulaşmalarını zorlaştırmaktadır. Bu zorluğu ortadan kaldırma yolunda, ihracat yaparak uluslararası pazarlara yönelmek işletmeler için bir seçenektir. Yoğun rekabetin olduğu uluslararası pazarlarda ürün ve/veya hizmetlerin nitelikleri ile ön plana çıkabilmek zorunluluk haline gelmiştir. Uluslararası pazarlara nitelikli ürün ve/veya hizmet sunabilmenin yolu ise katma değer yaratmaktan geçmektedir.



Şekil 1. Sektör SWOT Analizi
Kaynak: TOBB, TUSAF Alt Sektör Raporu, 2022

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI

4. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI

- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.
- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

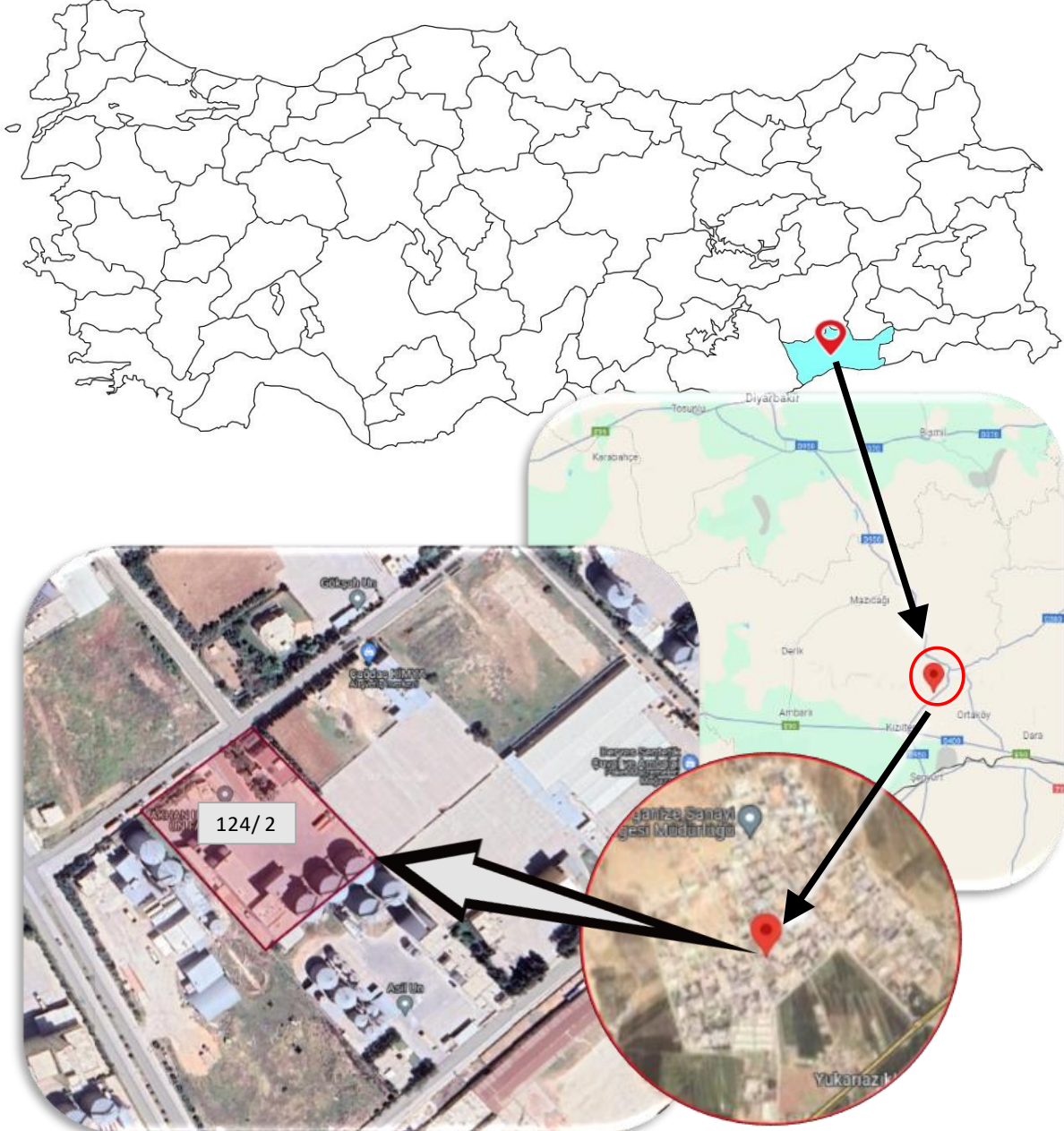
Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE ve EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE ve EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1 Tesisin Bulunduğu Gayrimenkulün Konumuna İlişkin Bilgiler

Tesis Yukarı Azıklı OSB Mah. Ahmet Kayhan Cad. No:23 Kızıltepe Mardin adresinde bulunmakta olup N: 37.2750, E: 40.6697 coğrafi koordinatlarda konumlandır.



Şekil 2: Tesisin Konumu

DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE ve EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

5.2 Makine Parkının Değerine Etken Faktörler

- ❖ Güçlü Yanlar
 - Dış görünüşü itibari ile makine ve ekipmanlar iyi durumdadır.
 - Tesiste bulunan makine bakımları düzenli olarak yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır
 - Değerleme konusu tesisin Organize Sanayi Bölgeleri içerisinde yer almaları
 - Tesis makineleri çalışır vaziyette görülmüştür.
- ❖ Zayıf Yanlar
 - Döviz kurlarındaki dalgalanmaların ekonomideki olumsuz etkileri
- ❖ Fırsatlar
 - Bölgede bulunan organize sanayi bölgelerinin ve potansiyel sanayi alanlarının, sanayi firmaları için bölgede çekim potansiyelini artırması
 - Bölgenin gelişme potansiyelinin fazla olması
- ❖ Tehditler
 - Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların sektörü olumsuz etkilemektedir

5.3 Değerlemeye Konu Tesisin Tanımı

Değerlemeye konu makine parkının bulunduğu tesiste bulunan temel makine ve ekipman ise:

- Silolar
- Bloverlar
- Vals makineleri
- Değirmenler
- Elekler
- Konveyörler
- Trafo
- Jeneratör
- Boşaltma rampası ve kantar

Firmada, Kızıltepe Ticaret ve Sanayi Odası'nın hazırladığı, 03.08.2022 tarih ve 09/528 numaralı; geçerlilik süresi sonu: 05.08.2024 olan Kapasite Raporu bulunmaktadır.

Firmada ayrıca;

- 22/03/2023 tarihinde INSPECT Uluslararası Belgelendirme firmasından alınmış 23.02.318-FSM numaralı ISO 22000:2018 (Food Safety Management System) belgesi; (Geçerlilik Süresi Sonu:21/03/2024)
- 22/03/2023 tarihinde INSPECT Uluslararası Belgelendirme firmasından alınmış 23.02.318-QM numaralı ISO 9001:2015 (Quality Management System) belgesi; (Geçerlilik Süresi Sonu:21/03/2024) bulunmaktadır.

5.4 Değerleme Çalışmasında İzlenen Metodoloji

Yukarı Azıklı OSB Mah. Ahmet Kayhan Cad. No:23 Kızıltepe Mardin adresinde bulunan, Azim Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. işletmesindeki tesisin değerlendirme çalışmasında Pazar Değeri hesaplanırken aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurulmuştur;

- Makine ve ekipmanların giriş kaydı bulunan sabit kıymet listesi temin edilmiştir. Saha çalışmasında tespitleri yapılan makine ve ekipmanlar muhasebe kayıtları ile eşleştirilmiştir.
- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki değeri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa fiyatları sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak tayin edilmiştir.
- İkinci el piyasası bulunmayan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Araştırılan bu değerler üzerinden teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları ilgili uzman tarafından yerinde görülen makine ve ekipmanlar için belirlenir.
- Eskime ve yıpranma oranları sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler makinenin ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE ve EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesaplanan ve ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılan değerler Piyasa Değeri olarak belirlenmiştir.
- İkinci el piyasası oluşan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makineler için, satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- Makine ve ekipmanın bulunduğu ve saklandığı koşulların olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- Makine ve ekipmanlar bulunduğu fabrikada bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar vb. gibi) değerlendirilmesine dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışması resmi evrakı (fatura) temin edilen veya firma sabit kıymet listesinde kayıtlı makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.
- Raporun hazırlanması aşamasında sunulan bilgi ve belgelerin orijinalliği ve doğruluğu firma yetkililerine aittir.
- Bu rapora dahil edilen finansal tablo ve ekler işveren tarafından verilmiş olan dokümanlarla ilgili analizlerin hazırlanması ile oluşturulmuştur.
- Firmadan alınan bilgiye göre finansal kiralama yolu ile alınmış ve ödemeleri devam eden herhangi bir makine ekipman bulunmamaktadır.
- Firmadan alınan bilgiye göre yatırım teşvik mevzuatı kapsamında alınan ve mevzuat kapsamında süreci devam eden makine ve ekipman bulunmamaktadır.

Pazar ve Maliyet Yaklaşımının Uygulanması

- Pazarda yapılan incelemelerde konu varlıkla benzer nitelikteki varlıkların pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu varlığın; markası, modeli, kapasitesi, üretim yılı, çalışma saati, verimi vb. gibi değerini etkileyebilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.
- Yapılan piyasa araştırmasında, değerlemeye konu varlığa benzer özelliklerde ve benzer performansta makineler göz önünde bulundurulmuştur. Rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu varlıkların aktife giriş değerleri tespit edilmiş ve sabit kıymete ömür tayin edilmiştir.
- Daha sonra sabit kıymet kalemlerinin güncel değeri üzerinden tayin edilen ömre göre amortisman düşülerek nihai değere ulaşılmıştır.
- Sabit kıymet kalemlerinin yerinde ve tesis ile birlikte bir bütün olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı çalışması sırasında kullanılan yıpranma oranları Tablo 4'te gösterilmiştir.

Öngörülen Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı
Makine & Ekipman - 8	0,25	0,08
Makine & Ekipman - 10	0,20	0,07
Makine & Ekipman - 15	0,20	0,05
Makine & Ekipman - 18	0,20	0,04
Makine & Ekipman - 20	0,10	0,04
Makine & Ekipman - 25	0,05	0,03

Tablo 4. Maliyet Yaklaşımında Kullanılan Yıpranma Oranları Tablosu

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ**6.1 Değer Takdiri**

Tesiste bulunan makine ve hatların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değeri toplamı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

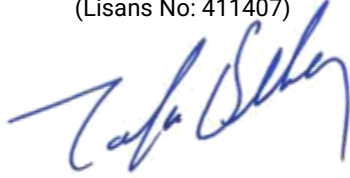
31.12.2023 Tarihi İtibari ile Tesiste Yer Alan Makine Parkının Değeri KDV Hariç		
56.053.000 TL	1.903.000 USD	1.711.000 EURO
Ellialtıymilyonelliüçbin TürkLirası	Birmilyondokuzyüzüçbin AmerikanDoları	Birmilyonyediyüzonbirbin Euro

- ❖ Döviz kuru: 29.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan satış kuru 1 USD= 29,4502 TL ve 1 EURO = 32,7526 TL olarak kabul edilmiştir.
- ❖ KDV Uygulaması: KDV oranı 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu kapsamında belirlenmektedir. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.
- ❖ Tesiste bulunan makine parkı ile alakalı detaylı bilgi içeren liste ektedir
- ❖ Yukarıdaki tabloda Euro ve AmerikanDoları bazında verilen değerler bilgi amaçlıdır.

Rapor Tarihi: 31.12.2023

Bilgilerinize sunulur.

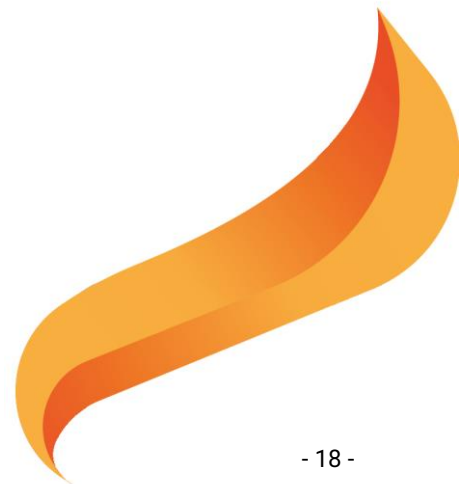
Tolga Erdem
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411407)



EKLER

7. EKLER

- Değerleme Tablosu
- Makine ve Ekipman Görselleri
- Kapasite Raporu
- Yeterlilik Belgeleri
- İş Akış Şemaları
- Değerleme Uzmanlarının Lisansları
- Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişleri



Değerleme Tablosu

AZİM UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. - MAKİNE, HAT ve EKİPMAN EKSPERTİZ LİSTESİ

SIRA NO	HESAP KODU	SABİT KIYMET ADI	FATURA NO	MARKA	MODEL / KAPASİTE	AÇIKLAMA	GİRİŞ TARİHİ	ALIM YILI	MİKTAR	ALIM	KALAN EKONOMİK ÖMÜR	EKSPERTİZ DEĞERİ
1.	253 770 01	ÇÖP SASÖRÜ	A-302427	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		1 adet motor 0,85 kw; 1000 devir 3.5 - 2.0 amper 2 adet rotoflow motor	20.01.2010	2010	1	7.800,00	12 YIL	210.000 TL
2.	253 770 02	HAVA KANALI	A-302427	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.			20.01.2010	2010	1	2.135,00	5 YIL	32.000 TL
3.	253 770 07	FİLTRE	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	26/24	1 adet motor 1,5 kw	31.03.2010	2010	2	11.350,18	--	55.000 TL
4.	253 770 04	FİLTRE	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	52/24	1 adet motor 1,5 kw; 1 adet motor 1,5 kw	31.03.2010	2010	2	21.024,24	--	100.000 TL
5.	253 770 03	FİLTRE	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	78/24	1 adet motor 7,5 kw; 1 adet motor 5,5 kw	31.03.2010	2010	3	39.435,30	--	190.000 TL
6.	253 770 12	ALÇAK BASINÇ ASPIRATÖRÜ	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		1 adet motor 15 kw; 1460 devir 30.5 amper	31.03.2010	2010	2	5.767,48	--	28.000 TL
7.	253 770 11	ALÇAK BASINÇ ASPIRATÖRÜ	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		1 adet motor 18,5 kw; 2935 devir 28.5 amper	31.03.2010	2010	1	3.319,27	--	16.000 TL
8.	253 770 13	ALÇAK BASINÇ ASPIRATÖRÜ	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		2 adet motor 22 kw; 1460 devir 44 amper	31.03.2010	2010	2	7.430,42	--	36.000 TL
9.	253 770 17	BAGLANTI EKİPMANLARI(AKIŞ-SAÇ-BORU)	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.			31.03.2010	2010	1	59.400,00	5 YIL	840.000 TL
10.	253 770 16	CEBRİ TAV	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	30/200	1 adet motor 15 kw; 1460 devir 30.5 amper	31.03.2010	2010	1	4.553,27	--	22.000 TL
11.	253 770 05	ÇÖP SASÖRÜ	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	100/180 Simon	2 adet motor 0,90 kw; 1000 devir 3.2-1.9 amper rotoflow motor	31.03.2010	2010	1	11.686,73	5 YIL	170.000 TL
12.	253 770 14	İRMİK KIRICI	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	7.5 kw	9 adet motor 7,5 kw; 2885 devir 15.4 amper	31.03.2010	2010	9	24.053,13	5 YIL	340.000 TL
13.	253 770 15	MANA SİKLON	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.			31.03.2010	2010	1	2.276,64	5 YIL	32.000 TL
14.	253 770 08	PNÖMATİK FAN	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		2 adet motor 75 kw; 2975 devir 136 amper	31.03.2010	2010	2	14.715,66	--	71.000 TL
15.	253 770 10	RADYAL TARAR	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		3 adet motor 4 kw; 2850 devir 8.6 amper	31.03.2010	2010	3	14.715,66	5 YIL	210.000 TL
16.	253 770 09	TAMBUR İRMİK KIRICI	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		5 adet motor 2,2 kw; 940 devir, 9.2-5.3 amper	31.03.2010	2010	5	15.507,50	5 YIL	220.000 TL
17.	253 770 06	TRİYÖR	A-302488	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	65c	4 adet motor 2,2 kw; 1405 devir, 9-5.2 amper şanzımanlı motor	31.03.2010	2010	2	16.075,04	5 YIL	230.000 TL
18.	253 770 18	PLATFORM DAMPERİ	-				10.04.2010	2010	1	27.000,00	5 YIL	190.000 TL
19.	253 770 19	MONORAY VINÇ VE MONTAJI	-				24.04.2010	2010	1	6.000,00	7 YIL	60.000 TL
20.	253 770 20	ELEKTRONİK TIR KANTARI	-		60 ton		25.06.2010	2010	1	28.500,00	5 YIL	190.000 TL
21.	253 770 22	ANALİTİK TERAZİ	-				30.06.2010	2010	1	2.619,00	--	6.000 TL
22.	253 770 23	DESİKATÖR	-				30.06.2010	2010	1	330,00	--	1.000 TL
23.	253 770 21	KUL FIRINI	-				30.06.2010	2010	1	2.400,00	--	5.500 TL
24.	253 770 41	AKIŞMETRE	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umfm 1000		02.07.2010	2010	1	1.980,00	--	9.000 TL
25.	253 770 27	BLOVER	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 065	1 adet motor 4 kw	02.07.2010	2010	1	5.110,00	2 YIL	46.000 TL
26.	253 770 39	BLOVER	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 065	1 adet motor 4 kw	02.07.2010	2010	1	5.110,00	2 YIL	46.000 TL
27.	253 770 32	BORU MİKNATIS	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umbm 150		02.07.2010	2010	1	1.850,00	--	8.500 TL
28.	253 770 52	BORU MİKNATIS	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umbm 150		02.07.2010	2010	1	1.850,00	--	8.500 TL
29.	253 770 26	BORU MİKNATIS	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umbm 300		02.07.2010	2010	1	7.260,00	--	34.000 TL
30.	253 770 38	DİK YIKAMA MAKİNESİ	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umdy 090	1 adet motor 2,2 kw; 940 devir, 9.2 -5.3 amper	02.07.2010	2010	1	14.880,00	5 YIL	200.000 TL
31.	253 770 34	HAVA KANALI	A-302592	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umhk 100		02.07.2010	2010	1	2.085,00	5 YIL	29.000 TL
32.	253 770 46											

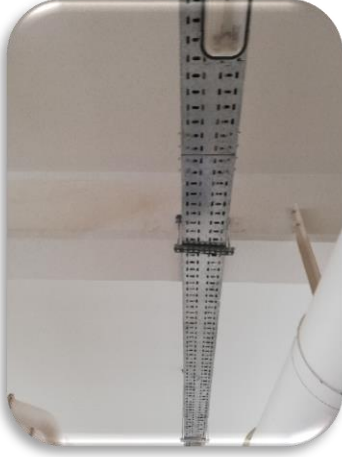
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SIRA NO	HESAP KODU	SABİT KIYMET ADI	FATURA NO	MARKA	MODEL / KAPASİTE	AÇIKLAMA	GİRİŞ TARİHİ	ALIM YILI	MİKTAR	ALIM	KALAN EKONOMİK ÖMÜR	EKSPERTİZ DEĞERİ
61.	253 770 55	PALETLİ VİDALI TAŞIYICI UMTV	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umnt 250	1 adet motor 4 kw	02.07.2010	2010	1	3.745,00	5 YIL	51.000 TL
62.	253 770 76	PLANMASTER KARE ELEK	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umke 628	1 adet motor 5,5 kw; 945 devir, 13 amper	02.07.2010	2010	1	23.955,00	5 YIL	330.000 TL
63.	253 770 75	PLANMASTER KARE ELEK	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umke 828	1 adet motor 11 kw; 2 adet motor 7,5 kw	02.07.2010	2010	3	91.065,00	5 YIL	1.200.000 TL
64.	253 770 70	ROLLMATIC VALS MAKİNASI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Çift Katlı		02.07.2010	2010	1	48.490,00	5 YIL	660.000 TL
65.	253 770 71	ROLLMATIC VALS MAKİNASI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Tek Katlı		02.07.2010	2010	6	159.840,00	5 YIL	2.200.000 TL
66.	253 770 77	ROLLMATIC VALS MAKİNASI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Tek Katlı		02.07.2010	2010	8	200.360,00	5 YIL	2.700.000 TL
67.	253 770 61	SİLO BOŞALTICI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umsb 050	1 adet motor 0,20 kw	02.07.2010	2010	1	2.555,00	5 YIL	35.000 TL
68.	253 770 66	SİLO BOŞALTICI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umsb 050	1 adet motor 0,20 kw	02.07.2010	2010	1	2.705,00	5 YIL	37.000 TL
69.	253 770 73	VALS EKİPMANLARI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Tek Katlı	3 adet motor 11 kw; 17 adet motor 15 kw; 4 adet motor 18,5 kw; 4 adet motor 22 kw	02.07.2010	2010	14	49.000,00	5 YIL	670.000 TL
70.	253 770 62	TÜP VİDA	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umtt 180	1 adet motor 1,5 kw	02.07.2010	2010	1	2.890,00	--	13.000 TL
71.	253 770 67	TÜP VİDA	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umtt 180 2m	1 adet motor 2,2 kw	02.07.2010	2010	1	2.890,00	--	13.000 TL
72.	253 770 74	VİDALI KOMPRESÖR	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Accord 15 S	2 adet motor 11 kw	02.07.2010	2010	2	24.590,00	--	110.000 TL
73.	253 770 57	VİDALI TAŞIYICI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umnt 180	1 adet motor 3 kw; 1 adet motor 2,2 kw; 1410 devir, 11.8 - 6.8 amper şanzımanlı motor...1405 devir, 9 - 5.2 amper şanzımanlı motor	02.07.2010	2010	2	6.000,00	5 YIL	82.000 TL
74.	253 770 68	VİDALI TAŞIYICI	A-302593	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umnt 180 7m	1 adet motor 5,5 kw	02.07.2010	2010	1	2.705,00	5 YIL	37.000 TL
75.	253 770 83	BLOVER	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 050	1 adet motor 2.2 kw	02.07.2010	2010	1	4.670,00	2 YIL	42.000 TL
76.	253 770 95	BLOVER	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 065	1 adet motor 4 kw	02.07.2010	2010	1	5.110,00	2 YIL	46.000 TL
77.	253 770 82	BLOVER	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 080	1 adet motor 2,2 kw	02.07.2010	2010	1	6.800,00	2 YIL	61.000 TL
78.	253 770 91	BLOVER	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 080	1 adet motor 2,2 kw	02.07.2010	2010	1	6.800,00	2 YIL	61.000 TL
79.	253 770 102	BLOVER	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 125	1 adet motor 3 kw	02.07.2010	2010	1	10.930,00	2 YIL	98.000 TL
80.	253 770 87	BLOVER	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umlt 125	1 adet motor 3 kw	02.07.2010	2010	1	10.930,00	2 YIL	98.000 TL
81.	253 770 107	ÇUVAL TAŞIMA BANDI	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	3x9m	3 adet motor 1,5 kw	02.07.2010	2010	3	11.490,00	5 YIL	160.000 TL
82.	253 770 90	EKLÜS	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umec 250/250	1 adet motor 1,5 kw	02.07.2010	2010	1	3.420,00	--	16.000 TL
83.	253 770 94	EKLÜS	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umec 250/250	1 adet motor 2,2 kw	02.07.2010	2010	1	3.420,00	--	16.000 TL
84.	253 770 101	EKLÜS	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umec 400/450	1 adet motor 2,2 kw	02.07.2010	2010	1	4.780,00	--	22.000 TL
85.	253 770 104	EKLÜS	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umec 400/450	1 adet motor 3 kw	02.07.2010	2010	1	4.780,00	--	22.000 TL
86.	253 770 86	EKLÜS	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umec 400/450	1 adet motor 3 kw	02.07.2010	2010	1	4.780,00	--	22.000 TL
87.	253 770 78	İRMİK SASÖRÜ	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.		6 adet motor 1,1 kw; 915 - 1085 devir, 5.5 - 3.2 amper rotoflow motor	02.07.2010	2010	3	43.155,00	5 YIL	590.000 TL
88.	253 770 106	KONTROL ELEĞİ	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umke 624 Komple	1 adet motor 5,5 kw; 945 devir, 13 amper	02.07.2010	2010	1	21.645,00	5 YIL	300.000 TL
89.	253 770 80	PNÖMATİK HAT	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Komple		02.07.2010	2010	33	67.485,00	--	310.000 TL
90.	253 770 96	PNÖMATİK YÖN KLAPEŞİ	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umyk 120x120		02.07.2010	2010	6	28.110,00	--	130.000 TL
91.	253 770 97	PNÖMATİK YÖN KLAPEŞİ	A-302594	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umyk 70x70		02.07.2010	2010	1	2.730,00		

SIRA NO	HESAP KODU	SABİT KIYMET ADI	FATURA NO	MARKA	MODEL / KAPASİTE	AÇIKLAMA	GİRİŞ TARİHİ	ALIM YILI	MİKTAR	ALIM	KALAN EKONOMİK ÖMÜR	EKSPERTİZ DEĞERİ
126 .	253 770 128	VİBRO KEPEK FIRÇASI	A-302631	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umıkv1	1 adet motor 5,5 kw; 1715 - 1430 devir, 11.8 amper	05.08.2010	2010	1	10.370,00	--	51.000 TL
127 .	253 770 129	VİDALI TAŞIYICI	A-302631	Uğur Makine San.Tc.Ltd.Şti.	Umtv 300 14m	1 adet motor 7,5 kw	05.08.2010	2010	1	5.928,00	5 YIL	86.000 TL
128 .	253 770 130	DOZAJ MAKİNE	-				01.10.2010	2010	1	2.200,00	5 YIL	16.000 TL
129 .	253 770 131	ULTRA TRİYÖR		Karagöz Makine		6 adet motor 2,2 kw; 940 devir, 9.2 - 5.3 amper	04.03.2011	2011	2	72.000,00	6 YIL	530.000 TL
130 .	253 770 135	ELEVATÖR KOVASI	-				01.01.2012	2012	1	6.090,94	7 YIL	41.000 TL
131 .	253 770 132	MUHTELİF LABARATUAR MALZEMESİ	-				01.01.2012	2012	1	138.730,00	--	250.000 TL
132 .	253 770 133	REDÜKTÖR MOT.BANTLI GÖTÜRÜCÜ	-				01.01.2012	2012	1	5.508,48	--	10.000 TL
133 .	253 770 136	TEK KATLI TAŞTABAN FIRIN VE AKSAMI	-				01.01.2012	2012	1	37.401,00	--	67.000 TL
134 .	253 770 134	UN FABRİKASI KOMPLE ELEKT.VE AKSAMI	-				01.01.2012	2012	1	1.944.378,49	7 YIL	13.000.000 TL
135 .	253 770 138	DÜZ TABANLI ÇELİK SİLO VE MUHTEVİYATLAR	104492	Ayhan Deniz			07.01.2012	2012	3	389.529,59	9 YIL	3.500.000 TL
136 .	253 770 137	DEĞİRMEN VALS TOPU	697140	Yenar A.ş.			07.01.2012	2012	1	54.500,00	7 YIL	370.000 TL
137 .	253 770 139	JENERATÖR	A-494528	Aksa Paz. A.ş.	110 kw		10.04.2012	2012	1	44.781,00	7 YIL	320.000 TL
138 .	253 730 9999	DÜZ TABANLI ÇELİK SİLO	104627	Ayhan Deniz	3.816 m3 Kapasiteli		17.01.2013	2013	3	1.338.000,03	10 YIL	13.400.000 TL
139 .	253 730 0004	DÜZ TABANLI TAHİL SİLOSU	A-6759	Altınbilek Makine Ltd.Şti.		13 adet motor 5,5 kw; 1 adet motor 15 kw; 1 adet motor 7,5 kw; 6 adet motor 0,18 kw	27.09.2013	2013	3	449.400,00	10 YIL	4.000.000 TL
140 .	253 730 0001	ELEVATÖR KOVASI	A-6841	Altınbilek Makine Ltd.Şti.			30.11.2013	2013	1	5.595,00	8 YIL	38.000 TL
141 .	253 730 0005	PERTEN İNFRAMATIC	A-780038	ABP Gıda Ltd.Şti.	Flour 9500		07.02.2014	2014	1	12.070,80	--	18.000 TL
142 .	253 730 0006	BUĞDAY ANALİZ CİHAZI (SEYYAR)	A-654058	ABP Gıda Ltd.Şti.			06.06.2014	2014	1	34.531,20	--	54.000 TL
143 .	253 730 0007	HAMUR KAZANI	A-304645	Camadan Endüs. A.Ş.			20.03.2015	2015	1	1.100,00	10 YIL	7.000 TL
144 .	255 770 18	YANGIN SÖNDÜRME CİHAZLARI	A-34173	Dicle Yangın Ltd.Şti.			29.05.2015	2015	1	4.150,00	--	5.000 TL
145 .	253 730 0008	HAMUR YOĞURMA MAKİNASI	A-2610	Kadir Pehlivan			24.07.2015	2015	1	1.165,25	10 YIL	7.000 TL
146 .	253 770 140	DİK KURUTMA	A-16008	Aydın Makina Ltd.Şti.	90'lık	1 adet motor 18,5 kw; 1460 devir, 38 amper	02.03.2018	2018	1	30.000,00	13 YIL	150.000 TL
147 .	253 730 0008	HAMUR YOĞURMA MAKİNASI	A-2713	Yılmazlar Endüstriyel Mutfak			05.11.2018	2018	1	1.800,00	13 YIL	6.500 TL
148 .	253 770 141	TERAZİ BASKÜL	A-163852	Hg Egemen Makina	150kg		29.01.2019	2019	1	900,00	6 YIL	2.500 TL
149 .	253 730 0009	BUĞDAY YIKAMA MAKİNESİ		Durmuş Eken		1 adet motor 2,2 kw	14.09.2023	2023	1	250.000,00	18 YIL	200.000 TL
										6.587.818 TL	56.053.000 TL	

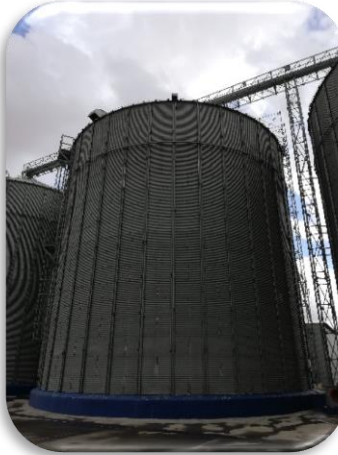
• **MAKİNE VE EKİPMAN GÖRSELLERİ**



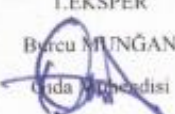








• **KAPASİTE RAPORU**

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ		KAPASİTE RAPORU			
KIZILTEPE TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 05.08.2024		Rapor Tarihi :03.08.2022 Rapor No :09/528	
Firma Ünvanı :AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Sanayi Sicil No :599195		Oda Sicil No :2447	
Tescilli Markaları :DENO,HASHAN,TEYBET,SORO,YEKKERBELA,EL KERBELALI,KERBELAMA		Ticaret Sicil No :1649.215		Faaliyet Kodu :10.61.02 (NAÇE)	
Vergi Dairesi/No :Kızıltepe V.D. / 1270357956					
İşyeri SGK No :210620101100903004701-000					
MERSİS No :					
Üretim Yapıldığı Yer		Adres : YUKARI AZIKLI OSB MAH. AHMET KAYHAN CADDESİ NO:23 KIZILTEPE / MARDİN			
		İşyeri Tel (Kodlu): 482-2153306		Faks : 482-2153307	
		e-posta : azimun@hotmail.com		Web : www.azimgroup.com.tr	
Merkez		Adres : YUKARI AZIKLI OSB MAH. AHMET KAYHAN CADDESİ NO:23 KIZILTEPE / MARDİN			
		Büro Tel (Kodlu): 482-2153306		Faks : 482-2153306	
Üretim Konuları		:BUĞDAY UNU VE ELEK ALTI UN + KEPEK İMALATI			
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kayıtlar Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri 4.030.670		Mühendis : 1	
Arazi (m2) 9.224		Tescilli Sermayesi *26.000.000		Teknisyen : -	
Toplam Kapalı Saha (m2) 4.879				Usta : 1	
Bina İnşaat Tipi B.ARME				İşçi : 39	
				İdari Pers. : 3	
				Toplam : 44	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 21.08.2009					
Yabancı Sermaye			Gayri Maddi Hak		
Ülkesi		Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans
					Ülkesi
Sertifika : Cihaz Laboratuvar					
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 03.08.2022 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
RAPORTÖR VELİT AYDIN Sanayi Servisi Raportörü 		1.EKSPER Burcu MÜNGAN Gıda Mühendisi 		2.EKSPER	

KIZILTEPE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1649/215 / Vergi No: 1270357956 AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
TABLO : I MAKİNE VE TEÇİZAT (FİRMAYA AİT)				
ADRES : YUKARI AZIKLI OSB MAH. AHMET KAYHAN CADDESİ NO:23 KIZILTEPE / MARDİN				
Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal Gücü (kW)
28.93.32	1	ÇÖP SENSÖR (DOUBLE)	0.0	0.62
28.93.32	1	HAVA KANALI	0.0	0.0
28.93.32	3	76/24 FİLTRE	0.0	4.5
28.93.32	2	52/24 FİLTRE	0.0	3.0
28.93.32	1	ÇÖP SENSÖR 100/180 SİMON	0.0	0.62
28.93.32	2	TRİYÖR 65C	0.0	0.75
	2	26/24 FİLTRE	0.0	3.0
	2	PNOMATİK FAN	0.0	75.0
	5	TAMBUR İRMİK KIRICI	0.0	7.5
	3	RADYAL TARAK	0.0	12.0
	1	ALCAK BASINÇ ASPIRATÖRÜ	0.0	18.5
	2	ALCAK BASINÇ ASPIRATÖRÜ	0.0	15.0
	2	ALCAK BASINÇ ASPIRATÖRÜ	0.0	22.0
	8	İRMİK KIRICI	0.0	7.5
	1	MANA SIKLON	0.0	0.75
	1	CEBRI TAV	0.0	0.75
	1	BAGLANTI EKİPMANLARI	0.0	0.0
	1	KOVALİ ELEVATÖR ÜMEL 634.20 M	0.0	7.5
	1	BORU MİKNATİS ÜMBM 100	0.0	0.0
	2	BLOVER ÜMLT 065	0.0	7.5
	1	KOVALİ ELEVATÖR ÜMEL 634.25 M	0.0	7.5
	16	PNOMATİK SÜRGÜ KLİPE ÜMPS 250	0.0	0.0
	4	VIDALI TASIYICI ÜMVT 250 1X9.8 M+1X19.6M	0.0	12.0
	4	KOVALİ ELEVATÖR ÜMEL 520.25 M	0.0	60.0
	2	BORU MİKNATİS ÜMBM 150	0.0	0.0
	3	KABUK SOYUCU ÜMKS 40X5	0.0	45.0
	1	HAVA KANALI ÜMBK 100	0.0	0.0
	1	MANA SIKLON ÜMMA 30 (HAVA KİLİDİ DAHİL)	0.0	0.75
	1	İTAS AYIRICI ÜMTA 130 C (ÇİFT KATLI)	0.0	0.35
	1	TOZ SIKLONU ÜMHS 1350 (HAVA KİLİDİ DAHİL)	0.0	3.0
	1	DİK YIKAMA MAKİNASI ÜMDY 090	0.0	7.5
	1	AKİSMETRE ÜMFM 1000	0.0	22.5
	3	PALETLİ VIDALI TASIYICI	0.0	15.0
	2	VIDALI TASIYICI ÜMVT 250 1X11.7 M+1X6.65M	0.0	7.5
	1	KOVALİ ELEVATÖR ÜMEL 520.18 M	0.0	0.0
	1	P.VIDALI TASIYICI ÜMPT 250 11.7 M	0.0	3.0
	1	VIDALI TASIYICI ÜMVT 250 1X11.7 M+1X3.8M	0.0	4.5
	1	AKİSMETRE ÜMFM 250	0.0	6.0
	1	VIDALI TASIYICI ÜMVT 250 6.65	0.0	4.5
	1	Bİ DEPOSU 2.5 TON	0.0	0.0
	1	VIDALI TASIYICI ÜMVT 180 1X7 M+1X10.4M	0.0	7.5
	1	KOVALİ ELEVATÖR ÜMEL 418.10.5 M	0.0	7.5
	1	KOVALİ ELEVATÖR ÜMEL 418.15 M	0.0	7.5
	1	ATIK SİLOSU 2 TON	0.0	0.0
	2	SİLO BOSALTIÇISI ÜMBS 050	0.0	0.0

TOBB tarafından 05.08.2022 tarih ve 32518 no ile onaylanmıştır. En son 05.08.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/7

KIZILTEPE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1649/215 / Vergi No: 1270357956 AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
2	TÜP VIDA ÜMTT 180-2 M	0.0	1.5	
1	BORU MİKNATİS ÜMBM 100	0.0	0.0	
1	ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN ÜMCD 03 1.5 TON	0.0	3.0	
1	ATIK DEPOSU 1.3 TON	0.0	0.0	
1	VIDALI TASIYICI ÜMVT 180 7M	0.0	3.0	
1	MOTORLU SÜRGÜ KLİPE	0.0	1.5	
1	ROLLMATIC VALS MAKİNASI ÇİFT KAT Q250X1250	0.0	74.0	
6	ROLLMATIC VALS MAKİNASI TEK KAT Q250X1250	0.0	264.0	
8	ROLLMATIC VALS MAKİNASI TEK KAT Q250X1000	0.0	352.0	
2	VIDALI KOMPRESÖR ACCORD 15.5	0.0	6.0	
3	PLANMASTER KARA ELEK ÜMKE 828	0.0	7.5	
1	PLANMASTER KARA ELEK ÜMKE 628	0.0	3.0	
3	İRMİK SENSÖRÜ	0.0	6.0	
6	VİBRO KEPEK FİRCASI ÜMVV 130	0.0	7.5	
33	PNOMATİK HAT KOMPLE	0.0	0.0	
4	VİBRO MAL YEDİRLİCİ ÜMVY 100	0.0	2.80	
2	BLOVER ÜMLT 080	0.0	7.5	
2	BLOVER ÜMLT 050	0.0	7.5	
1	VIDALI TASIYICI ÜMVT 250 14	0.0	3.0	
2	TÜP VIDA ÜMTT 250-2 M	0.0	0.75	
4	EKLÖS ÜMEC 400 / 450	0.0	0.0	
2	BLOVER ÜMLT 125	0.0	7.5	
2	TOZ SIKLONU ÜMHS 550	0.0	1.5	
1	UN DAĞITICI ÜMMUD 6	0.0	0.68	
1	KONTROL ELEĞİ ÜMKE 624 KOMPLE	0.0	1.5	
1	CUVAL TASIMA BANDI 3X9 M	0.0	1.5	
1	EKLÖS ÜMEC 220 / 220	0.0	0.0	
1	SİLO BOSALTIÇISI ÜMBK 160	0.0	0.0	
1	TÜP VIDA ÜMTT 250-2.8 M	0.0	3.0	
1	PNOMATİK YÖN KLİPEŞİ ÜMYK 95X95	0.0	0.0	
1	PNOMATİK ÇTALİPE ÜMCK 250	0.0	0.0	
1	CUVAL TASIMA BANDI 1X6 M	0.0	1.5	
1	KUTU MİKNATİS ÜMBM 150	0.0	0.0	
1	BORU MİKNATİS ÜMB			

KIZILTEPE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1649/215 / Vergi No: 1270357956 AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ				
Maddde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı İle
10.61.21	BUĞDAY	kilogram	94.736.842	DoksanDörtMilyonYediYüzOnuzAltıBinSekizYüzZekirli
	UN ÇUVALI	adet	1.332.000	BirMilyonÜçYüzOnuzİkiBin
	KEPEK ÇUVALI	adet	780.000	YediYüzSeksenBin
	ÇUVAL DİKİSİ (PLİÇİ)	kilogram	845	SekizYüzKırkBeş
	ELEKTRİK ENERJİSİ	kilowatt saat	8.553.600	SekizMilyonBeşYüzElliÜçBinAltıYüz

TOBB tarafından 05.08.2022 tarih ve 32518 no ile onaylanmıştır. En son 05.08.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/7

KIZILTEPE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1649/215 / Vergi No: 1270357956 AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 7 sayfadır oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 10.08.2020 tarih ve 25022 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.		
*1. Değişiklik : 08.08.2022 tarihli yazı üzerine değişiklik yapılmıştır.		
İş bu kapasite raporu değişikliği işlemi yapılan nüshadır. Ekspertiz beyetinin imzaları orijinal nüshada bulunmaktadır.		
İnceleyen: TOBB Sanayi Müdürlüğü Özge TORCU Endüstri Mühendisi		
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 ulaşması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir. 3.Hesaplamalar akışı belirlenmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 gününü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabülüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Varsayımlı çalışma dikkate alınmaz. 4.Birlikteli elektronik ortamda bulunan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır. 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan ekspertiz heyeti sorumludur.		
ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
 AHMET ASLAN Genel Sekreter	 Majdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	05.08.2022 * 032518
Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.		

TOBB tarafından 05.08.2022 tarih ve 32518 no ile onaylanmıştır. En son 05.08.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/7

• YETERLİLİK BELGELERİ



Client Name and address
Müşteri ismi ve adresi

Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi A.Ş.

Yukarı Azıklı Ofis OSB. Mah. 1.Bulvar No:23 Kızıltepe/Mardin/Türkiye

Standard
Standard

ISO 22000:2018 Food Safety Management System

INSPECT assessed and approved that related firm meets the requirements of the designated standard at related scope
INSPECT ilgili kuruluşun yukarıda belirtilen standardın gereklerine uygunluğunu ilgili kapsamda tetkik etmiş olup onaylamaktadır.

Scope
Kapsam

BUĞDAY UNU ÜRETİMİ
WHEAT FLOUR PRODUCTION

EA/Category Code: C/ C IV
Initial issue date: 22.Mar.2023
Issue date of this certificate: 22.Mar.2023
Validity of this certificate: 21.Mar.2024
Recertification date: 21.Mar.2026
Certificate No: 23.02.318-FSM


Genel Müdür

To verify the validity of this certificate please visit: www.inspect.com.tr
Bu sertifikanın geçerliliğini kontrol etmek için lütfen www.inspect.com.tr'yi ziyaret ediniz

The validity of this certificate is depend on the success of surveillance assessments.
Bu belgenin geçerliliği ara denetimlerin başarılı olmasına bağlıdır.

INSPECT Uluslararası Belgelendirme ve Gözetim Hiz. Tic. Ltd. Şti. / TURKEY
www.inspect.com.tr - Belge periyodu 3 yıldır. / Certificate period is 3 years.



inspect

Certificate
Sertifika

Client Name and address

Müşteri ismi ve adresi

Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi A.Ş.

Yukarı Azıklı Ofis OSB. Mah. 1.Bulvar No:23 Kızıltepe/Mardin/Türkiye

Standard

Standard

ISO 9001:2015 Quality Management System

INSPECT assessed and approved that related firm meets the requirements of the designated standard at related scope
INSPECT ilgili kuruluşun yukarıda belirtilen standardın gereklerine uygunluğunu ilgili kapsamda tetkik etmiş olup onaylamaktadır.

Scope

Kapsam

BUĞDAY UNU ÜRETİMİ

WHEAT FLOUR PRODUCTION

EA/Category Code: 03
Initial issue date: 22.Mar.2023
Issue date of this certificate: 22.Mar.2023
Validity of this certificate: 21.Mar.2024
Recertification date: 21.Mar.2026
Certificate No: 23.02.318-QM


General Manager

To verify the validity of this certificate please visit: www.inspect.com.tr
Bu sertifikanın geçerliğini kontrol etmek için lütfen www.inspect.com.tr'yi ziyaret ediniz.

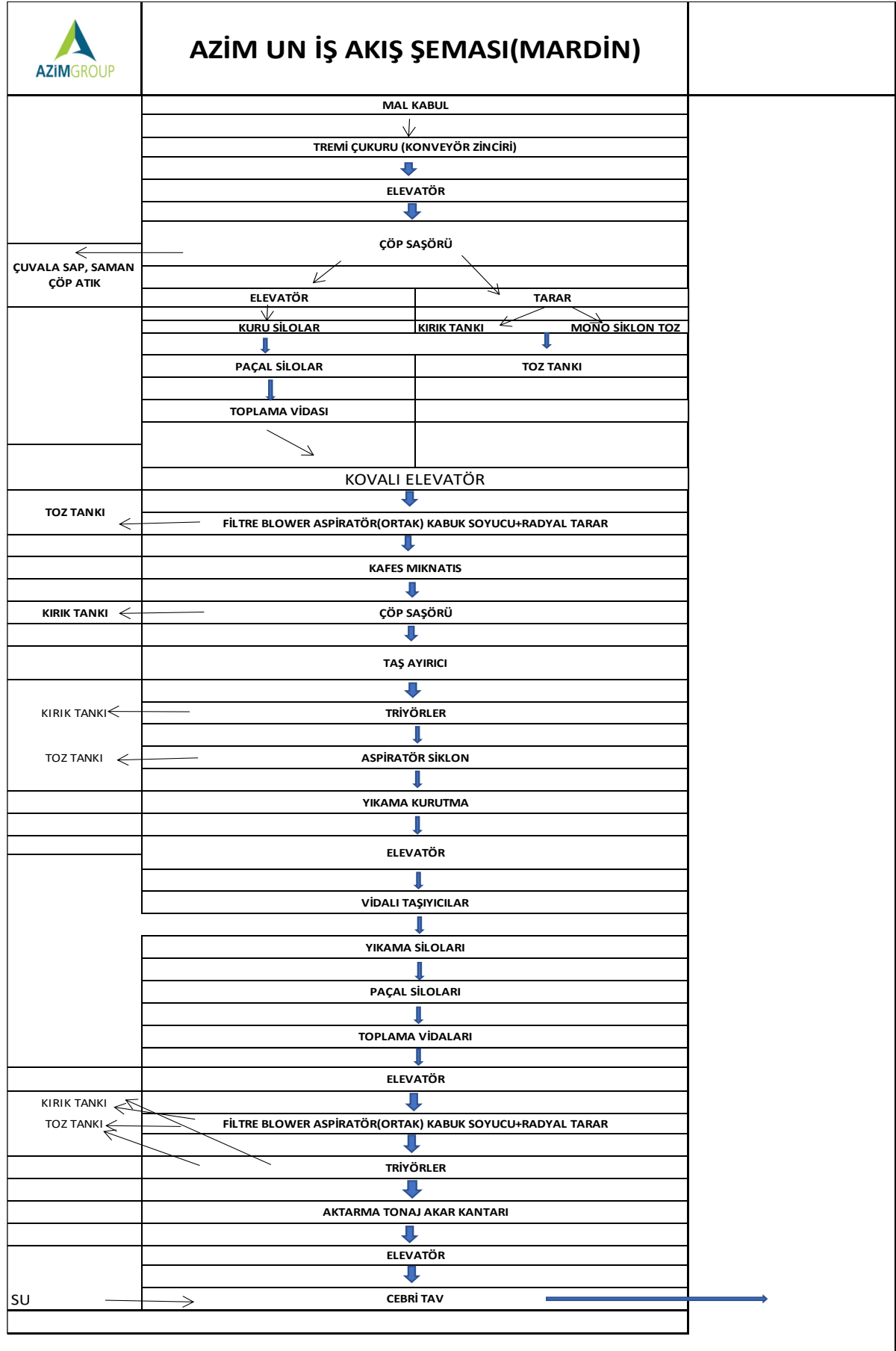
The validity of this certificate is depend on the success of surveillance assessments
Bu belgenin geçerliği ara denetimlerin başarılı olmasına bağlıdır.

INSPECT Uluslararası Belgelendirme ve Gözetim Hiz. Tic. Ltd. Şti. / TURKEY
www.inspect.com.tr - Belge periyodu 3 yıldır / Certificate period is 3 years.

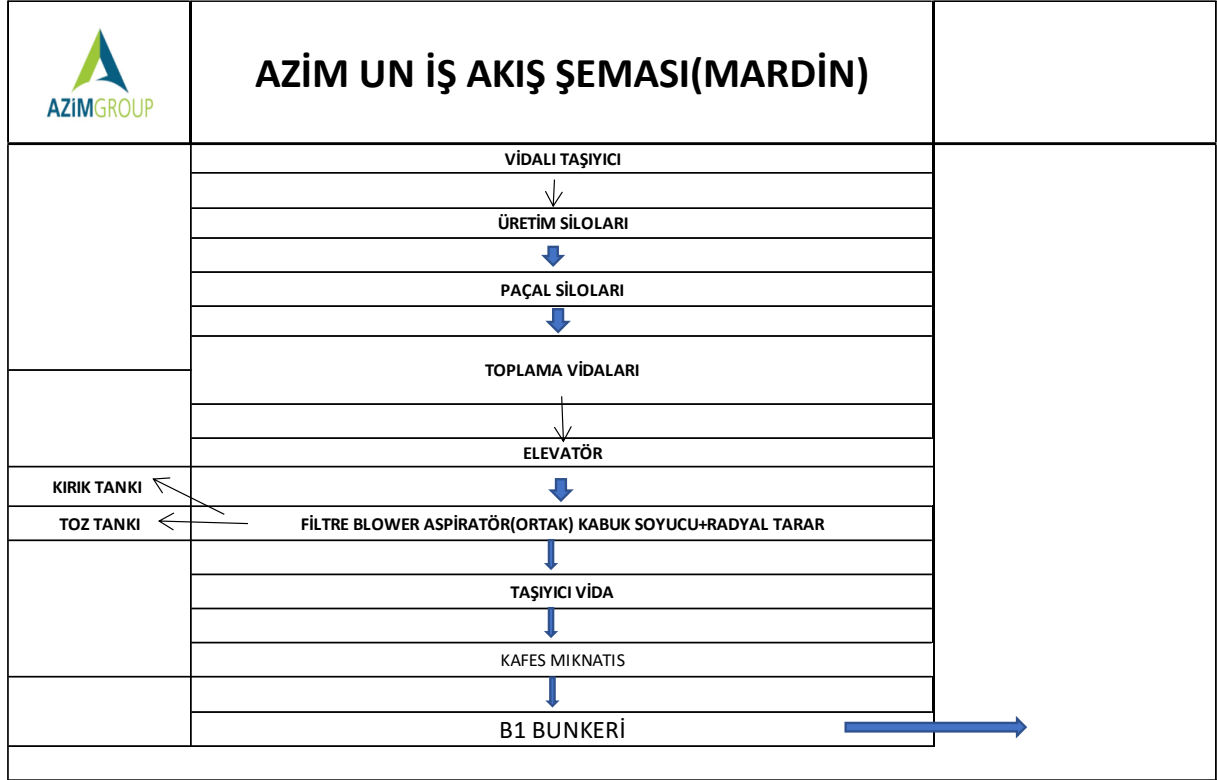


• İŞ AKIŞ ŞEMALARI

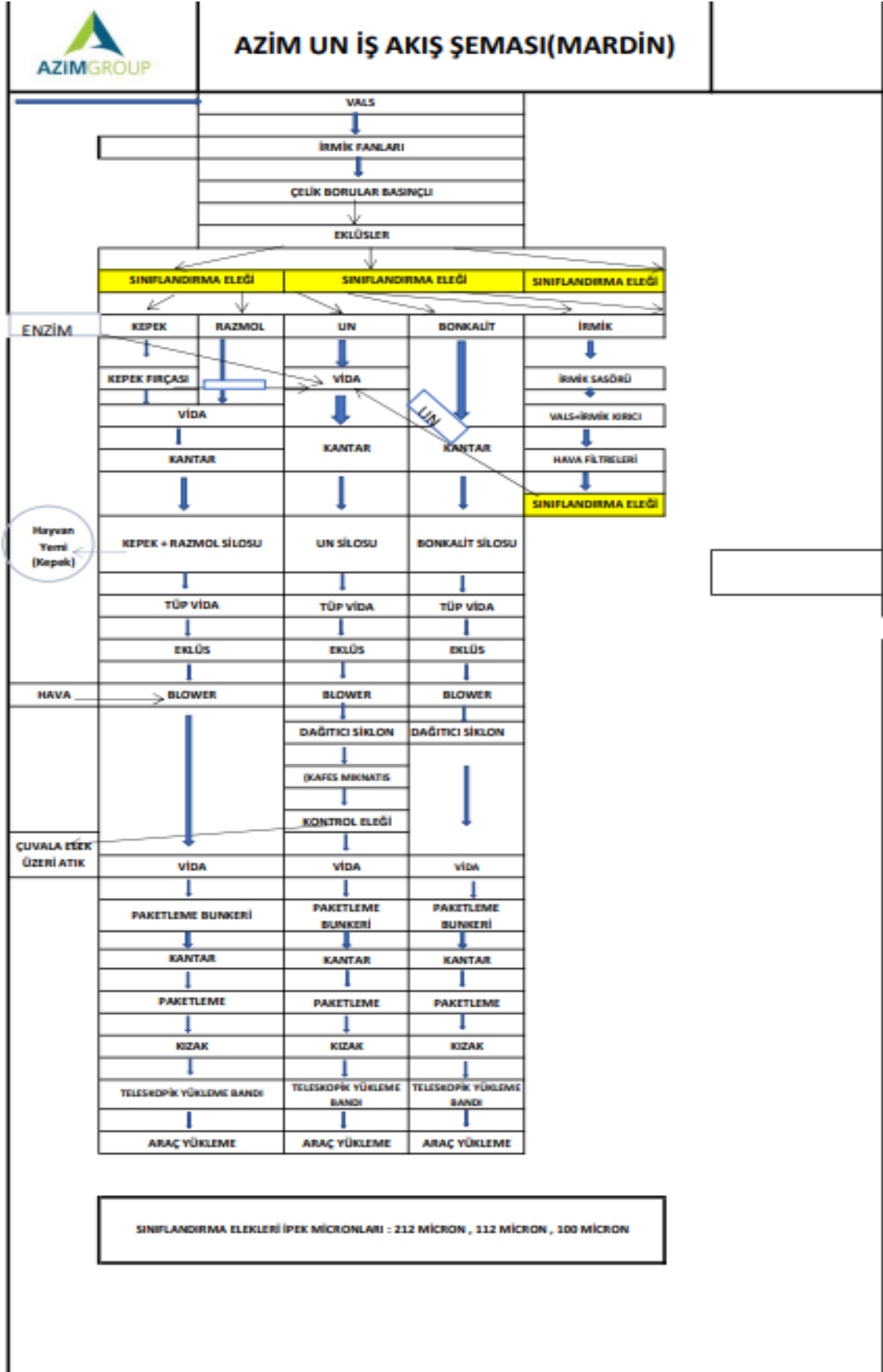
İş Akış Çuval (1)



İş Akış Çuval (2)



İş Akış Çuval (3)



• DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANSLARI



Tarih : 10.01.2019

No : 411407

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

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



• DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞLERİ

Adı ve Soyadı	Tolga ERDEM	
Doğum yeri, Tarihi	İstanbul, 11.01.1983	
Mesleği	Makine Mühendisi	
Pozisyon	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Eğitim Durumu	Lise	Özel Üsküdar Fen Lisesi- İstanbul (2000)
	Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2006)
	Y. Lisans	İstanbul Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2015-Devam)
İş Tecrübesi	2019- Devam	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Yönetici)
	2015-2019	Gayrimenkul ve Makine Değerleme Uzmanı (Serbest)
	2014-2015	Finansal Kiralama Şirketinde Varlık Yönetimi Biriminde Yönetmen
	2012-2014	Gayrimenkul Değerleme Şirketinde Makine Değerleme Uzmanı
	2008-2012	Üretim Sektöründe Üretim Planlama Müdürü
Üyelikler		Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
		Makine Mühendisleri Odası
		Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı	
Yabancı Diller	İngilizce	