



Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Saraç Pazarlama ve Gıda Ürünleri Tic. Ltd. Şti.

Makine

Değerleme

Raporu

Süt Ürünleri Depolama Tesisi ve Ofis
Demirbaşları

Bayrampaşa / İstanbul

2024MAKA52 / Değer Tarihi: 31.12.2023

Rapor Tarihi: 21.02.2024

ERDEM
ÖZCAN



Bu belge
***** kimlik
numaralı ERDEM
ÖZCAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/05/2024
15:04

GÖKHAN
EFE



Bu belge *****
kimlik numaralı
GÖKHAN EFE
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/05/2024
15:51

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/05/2024
16:09

Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesinde konumlu olan “Süt Ürünleri Depolama Tesisi ve Ofis Demirbaşları” niteliğindeki gayrimenkullerin üzerindeki “Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.” ve “Saraç Pazarlama ve Gıda Ürünleri Tic. Ltd. Şti.” mülkiyetlerinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2024MAKA52** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.465.000-TL	Birmilyondört yüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.758.000-TL	Birmilyonyedi yüzellisekizbin-Türk Lirası

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 08.02.2024 tarih, 396 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Erdem ÖZCAN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 922164

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri.....	10
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar.....	14
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	17
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	26
Ekler.....	28

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösterecek Taşınmaz Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlandığını bildiririz.
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ 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 olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESLERİ	Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul
TESİS FAALİYET ALANI	Süt Ürünleri Depolama ve Ofis Demirbaşları
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, 44 ada, 1 parsel
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme çalışması, bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeniyle hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.465.000-TL Birmilyondörtüyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.758.000-TL Birmilyonyediyüzellisekizbin-Türk Lirası

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 21.02.2024 tarihinde, 2024MAKA52 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, 44 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün üzerinde bulunan “Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.” ve “Saraç Pazarlama ve Gıda Ürünleri Tic. Ltd. Şti.” mülkiyetlerindeki makine parkının 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Erdem ÖZCAN (Lisans No: 922164) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzmanlar tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.02.2024 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.02.2024 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, 44 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün üzerinde bulunan makine parkının 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2022	2022MAKA218	İbrahim İLHAN Gökhan EFE Ozan KOLCUOĞLU	820.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2/1 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul adresinde bulunan Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

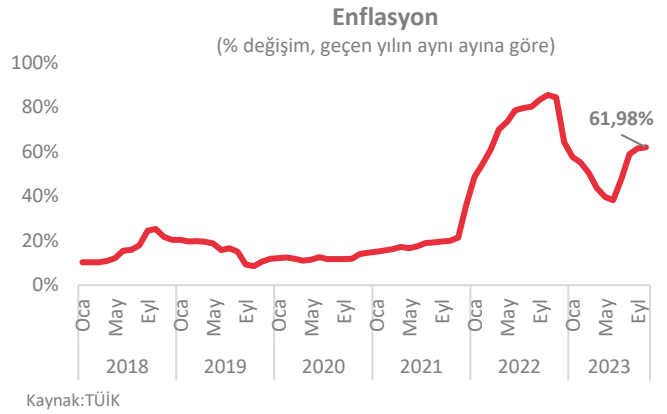
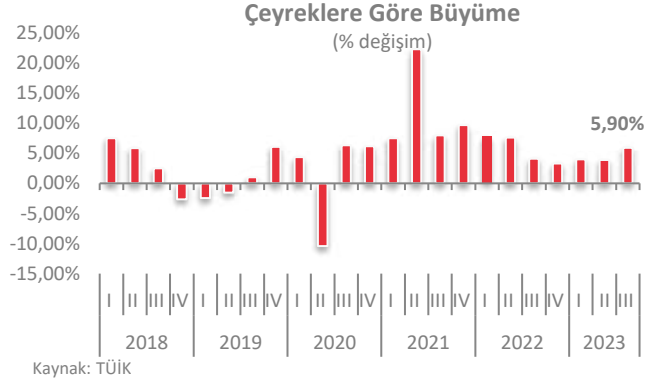
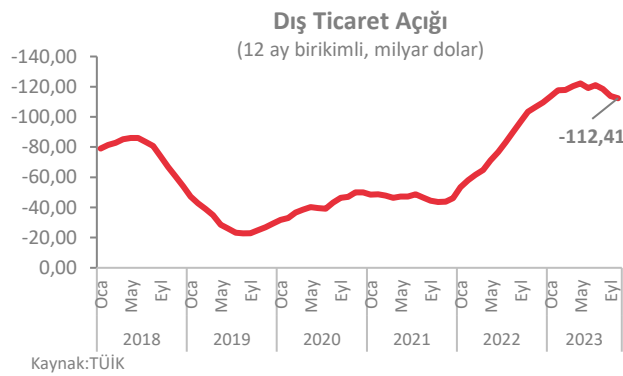
Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

2.1 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

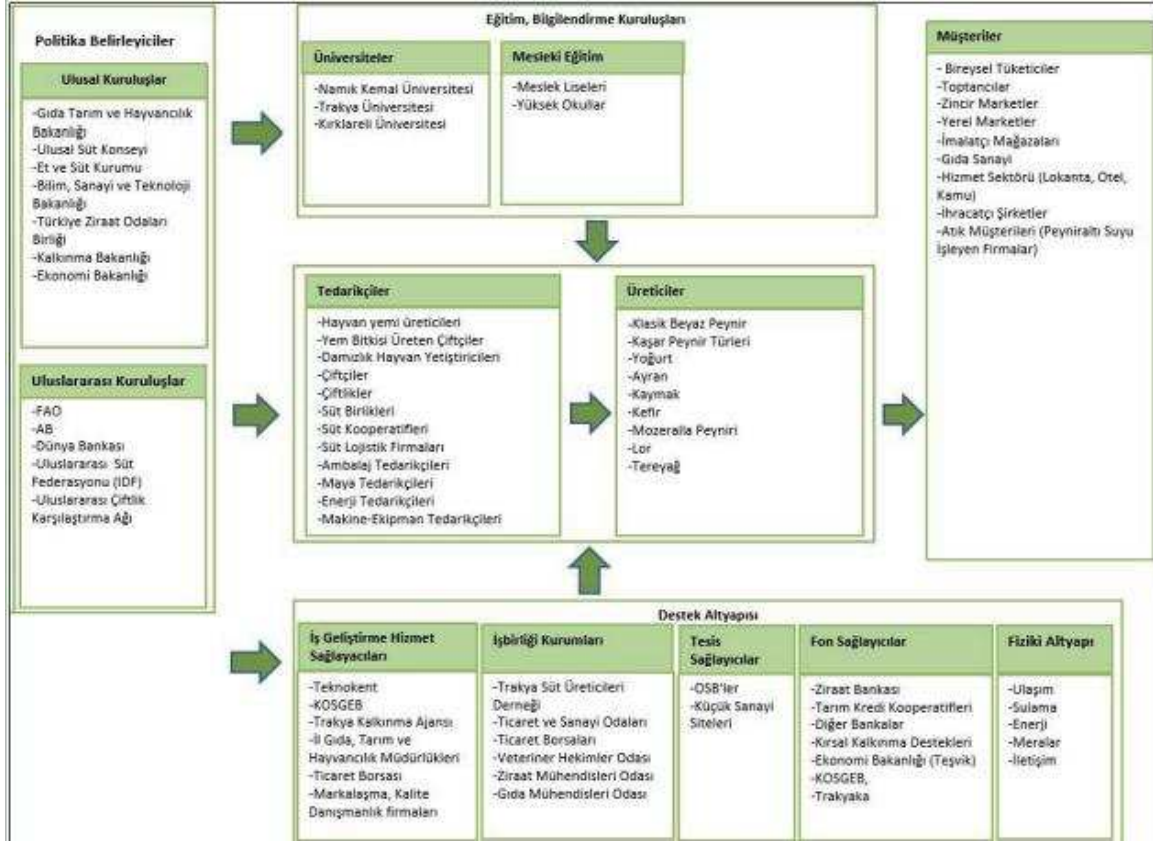
¹ TSKB A.Ş.

2.2 Sektör Bilgileri²

Süt, canlıların gelişmesi, yaşayabilmesi ve verimli olabilmesi için gerekli besin maddeleri içermektedir. Dünya üzerinde süt denildiğinde akla gelen süt inek sütü olmakla beraber, koyun, keçi, manda ve deve sütü olmak üzere süt çeşitleri vardır. Süt içerisinde insan yaşamı için gerekli olan protein, karbonhidrat, yağ, su, vitamin ve mineral maddeler bulunmaktadır. Sütün %87'sini su, %13'ünü katı maddeler olan yağ, protein, laktoz, mineral, vitamin ve enzimler oluşturmaktadır. Süt doğrudan tüketilebildiği gibi, süttten çeşitli yöntemlerle üretilen peynir, yoğurt, ayran, kaşar, peynir altı suyu tozu ve süttozu gibi ürünler şeklinde de tüketilmektedir. Ayrıca süt ve süttten elde edilen yukarıdaki ürünlerin birçoğu gıda sanayinde hammadde olarak da kullanılmaktadır.

Süt ve süt ürünleri sektörü; süt ve süt ürünleri üretiminde kullanılan hayvanları yetiştiren çiftçiler, çiftçi kooperatifleri, üretici birlikleri, mandıralar ve süt işleme tesisleri ile ürünlerin dağıtım ve pazarlama süreçlerine dâhil olan tüm işletmeleri kapsamaktadır. Ürün bazında değerlendirildiğinde, sektörü işlenmemiş ve işlenmiş ürünler olmak üzere iki kategoriye ayırmak mümkündür. İşlenmemiş süt ürünü çiğ süt ile işlenmiş süt ürünü olarak ısıtılmış süt, süt tozu, tereyağı, peynir, kaşar, yoğurt ve ayran gibi birçok ürün süt ve süt ürünleri sektörü ürünlerini oluşturmaktadır.

Süt ve süt ürünleri sektörü yapısı itibarıyla içerisinde birbiri ile bağlantılı birçok sektörden şirket/kurum barındırmaktadır. Genel bir sınıflandırmada sektör ve sektörün ilişki içinde olduğu yapıların tedarikçilerden, üreticilerden, eğitim ve bilgilendirme kuruluşlarından, politika belirleyici ulusal ve uluslararası kuruluşlardan, müşterilerden ve sektörü destekleyen kamu kurumları ile özel sektör firmalarından (ulaşım, sulama, enerji, iletişim vb.) oluştuğu söylenebilir. Bu sınıflandırmayı açmak gerekirse, süt ve süt ürünleri sektörünün tedarikçi yapılarını süt üreten çiftçiler, çiftlikler, hayvan yemi üreticileri, yem bitkisi üreticileri, damızlık hayvan yetiştiricileri, süt birlikleri, süt kooperatifleri, süt lojistik firmaları, ambalaj firmaları, maya tedarikçileri ve enerji tedarikçileri olarak nitelendirebiliriz. Sektörün üretici yapısında içme sütü, peynir türleri, kaşar peynir türleri, yoğurt, ayran, kaymak, kefir, tereyağı gibi ürünleri üreten üreticiler yer almaktadır. Süt ve süt ürünleri sektörünün müşterilerini ise bireysel tüketiciler, toptancılar, zincir marketler, yerel marketler, imalatçı mağazaları, gıda sanayi, hizmet sektörü aktörleri (lokanta, otel, kamu kurumları vb.), ihracatçı şirketler ve atık müşterileri (peynir altı suyu işleyen firmalar) diye sınıflandırmak mümkündür. Sektörü düzenleyen hem ulusal kuruluşlar hem de uluslararası kuruluşlar bulunmaktadır. Bu kuruluşları kısaca şöyle sayabiliriz; Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Ulusal Süt Konseyi, Et ve Süt Kurumu, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Türkiye Ziraat Odaları Birliği, Kalkınma Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, Gıda ve Tarım Örgütü (FAO), AB, Dünya Bankası, Uluslararası Süt Federasyonu (IDF), Uluslararası Çiftlik Karşılaştırma Ağı (IFCN). Yukarıdaki kuruluşlara benzer şekilde sektöre eğitim ve bilgilendirme yönünden destek veren kuruluşları da üniversiteler, yüksekokullar ve meslek liseler olarak sıralayabiliriz. Ayrıca, süt ve süt ürünleri sektörünü destekleyen birçok yapı bulunmakta, bu yapıları iş geliştirme hizmet sağlayıcı yapılar, işbirliği kurumları, tesis sağlayıcılar, fon sağlayıcılar ve fiziki altyapı sağlayan yapılar olarak nitelendirebiliriz. Yukarıda yer alan kurum/kuruluşların tablosu aşağıda yer almaktadır.



Şekil 1: Süt ve Süt Ürünleri Sektörü

Tablo 1: Türkiye’de Kapasitelerine Göre Süt Sığırıcılığı ve Hayvan Sayıları

Büyükbaş hayvan sayısına göre işletme büyüklüğü (baş)	İşletme sayısı (Adet)	İşletmelerin kapasitelere göre dağılımı (%)
1-5	701.907	56,11
6-9	252.776	20,21
10-25	190.009	15,19
26-49	85.910	6,87
50-100	16.204	1,30
101-199	3.141	0,25
200-499	783	0,06
500+	217	0,02
Toplam	1.250.947	100

Süt üretiminde küçük aile yapılarından büyük hayvan çiftliklerine kadar çeşitli kapasitelerde üretim yapısı bulunmakta, Ulusal Süt Konseyi’nin Mayıs 2014 de yayınladığı “Dünya ve Türkiye’de Süt Sektör İstatistikleri 2013” raporunda yer alan karşılaştırmada Türkiye’de çiftlik başına düşen süt ineği sayısı 4,5 baş iken AB üyesi ülkelerde bu sayı 32,2 baş inek olduğu yer almaktadır. Aynı raporda kapasitelerine göre süt sığırıcılığı ve hayvan sayıları yer almakta olup tabloya göre 2013 yılında süt sığırıcılığı yapan işletmelerin %56,11’inde 1 ile 5 hayvan bulunmaktadır. Rapora göre Türkiye’deki süt sığırları işletmelerinin %91’inde 25 baştan az hayvan bulunmaktadır. Bu durum ülkemizdeki işletmeciliğin küçük aile yapılarında gerçekleştiğini göstermektedir.

BÖLÜM 3

**VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER,
VARLIKLARIN KONUMU,
GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR**

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre birinci depo 2013 yılında, ikinci depo ise 2021 yılında kurulmuştur. Depoda kefir, peynir, kaşar gibi süt ürünleri 2-3 °C aralığında muhafaza edilmektedir. Ezine ve Gömeç tesisinde üretilen ürünler İstanbul içindeki marketlere dağıtım amacıyla depoya getirilmektedir.

Değerleme çalışması saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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.

3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Tesis bulunduğu konum itibariyle güçlü ve stratejik bir konumda yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- 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 etkilemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. 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; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı 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. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değer in esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, 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. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Düzeltmeleri (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömür sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%8-%12 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma Makine 5	5	0,40	0,1300
2	Yıpranma Makine 10	10	0,30	0,0667
3	Yıpranma Makine 15	15	0,25	0,0450
4	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	0,30	0,0857

**** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK 3) bilginize sunulmuştur.**

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteler, teknik özellikleri vb. parametrelerden dikkate alınan ölçütler doğrultusunda piyasada ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalarından, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
1	Otomatik Kepenk	Yükseklik: 2,5 m, Genişlik: 10 m		Yeni			2.200	www.asroyal.net	*Değerleme konusu otomatik kepenk ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki otomatik kepenkin fiyatı.
2	Evaporatör	Kapasite: 10600@SC3, Hatve: 8 mm, Rezistans Gücü: 2 x 2080 W	SARBUZ	Yeni			1.249	Sarbuz - 0212 407 03 53 -	*Değerleme konusu evaporatör ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki evaporatörün fiyatı.
3	Evaporatör	60 m ²	PLANER - PSE 403.66	Yeni			800	Planer Soğutma/0212 541 17 00 -	*Değerleme konusu evaporatör ile aynı marka ve tipteki evaporatörün fiyatı.
4	Evaporatör	100,7 m ²	PLANER - PSE 454.66	Yeni			1.320	Planer Soğutma – 0212 541 17 00 -	*Değerleme konusu evaporatör ile aynı marka ve tipteki evaporatörün fiyatı.
5	Forklift	2.500 kg, 35,3 kW	HELI – CPDCD25	Yeni		29.000		Özismak – 0282 681 80 77 -	*Değerleme konusu forklift ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki forkliftin fiyatı.
6	Klima		MITSUBISHI - FDFW56KXE6F	Yeni		4.815		www.sdmclimate.ru	*Değerleme konusu klima ile aynı marka ve tipteki klimanın fiyatı.
7	Elektrikli Transpalet	1.500 kg	HELI - CBD15J-LI-S	Yeni		2.950		www.heliforklifts.co.nz	*Değerleme konusu elektrikli transpalet ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki elektrikli transpaletin fiyatı.
8	Soğutma Kompresörü	10 HP	COPELAND	Yeni	54.911			www.yedapa.com	*Değerleme konusu soğutma kompresörü ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki soğutma kompresörünün fiyatı.
9	Bilgisayar		APPLE	Yeni	49.958			https://www.trendyol.com	*Değerleme konusu bilgisayar ile aynı marka bilgisayarın fiyatı.
10	Şarj İstasyonu			Yeni	45.000			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu şarj istasyonu ile benzer özelliklerdeki şarj istasyonunun fiyatı.
11	UPS		SIEL ENERJİ	Yeni	31.685			https://www.hepsiburada.com	*Değerleme konusu UPS ile aynı marka UPS'in fiyatı.
12	Laptop		APPLE - A2179	Yeni	29.166			www.apple.com	*Değerleme konusu laptop ile aynı marka ve tipteki laptopun fiyatı.
13	Televizyon	65 inch		Yeni	27.192			https://www.hepsiburada.com	*Değerleme konusu televizyon ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki televizyonun fiyatı.
14	Bilgisayar		LENOVO	Yeni	25.966			https://www.teknosa.com	*Değerleme konusu bilgisayar ile aynı marka bilgisayarın fiyatı.
15	Hava Temizleyici		DYSON	Yeni	24.542			https://www.trendyol.com	*Değerleme konusu hava temizleyici ile aynı marka hava temizleyicinin fiyatı.
16	Yazıcı			İkinci El	10.000			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu yazıcı ile benzer özelliklerdeki yazıcının fiyatı.
17	Bilgisayar			Yeni	23.716			https://www.ebrarbilgisayar.com	*Değerleme konusu bilgisayar ile benzer özelliklerdeki bilgisayarın fiyatı.
18	Klima		ARÇELİK - 18325	Yeni	23.329			https://www.koctas.com.tr	*Değerleme konusu klima ile aynı marka ve tipteki klimanın fiyatı.
19	Laptop		LENOVO - V130-15IKB, 81HN	Yeni	15.995			www.sanalmarketim.com	*Değerleme konusu laptop ile aynı marka ve tipteki laptopun fiyatı.
20	Klima		VESTEL	Yeni	14.619			www.hepsiburada.com	*Değerleme konusu klima ile aynı marka klimanın fiyatı.
21	Laptop			Yeni	11.666			https://www.hpstore.com.tr	*Değerleme konusu laptop ile benzer özelliklerdeki laptopun fiyatı.
22	Yazıcı		HP - P1102	Yeni	10.833			https://www.vatanbilgisayar.com	*Değerleme konusu yazıcı ile aynı marka ve tipteki yazıcının fiyatı.
23	Sebil		BEKO	Yeni	9.317			https://www.trendyol.com	*Değerleme konusu sebil ile aynı marka sebilin fiyatı.
24	Laptop		ACER	Yeni	7.124			www.trendyol.com	*Değerleme konusu laptop ile aynı marka laptopun fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
25	Klima		ARÇELİK	Yeni	6.000			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu klima ile aynı marka klimanın fiyatı.
26	Monitör		PHILIPS -223V	Yeni	5.916			https://www.teknosa.com	*Değerleme konusu monitör ile aynı marka monitörün fiyatı.
27	Termosifon	80 lt	BAYMAK - 80 MTK	Yeni	5.874			www.akakce.com	*Değerleme konusu termosifon ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki termosifonun fiyatı.
28	Yazıcı		XEROX - WORKCENTRE 3025	Yeni	5.250			www.hepsiburada.com	*Değerleme konusu yazıcı ile aynı marka ve tipteki yazıcının fiyatı.
29	Monitör		BENQ	Yeni	5.249			www.akakce.com	*Değerleme konusu monitör ile aynı marka monitörün fiyatı.
30	Yazıcı		EPSON	Yeni	4.999			www.vatanbilgisayar.com	*Değerleme konusu yazıcı ile aynı marka yazıcının fiyatı.
31	Tartı		COMAK	Yeni	4.958			www.atatarti.com	*Değerleme konusu tartı ile aynı marka tartının fiyatı.
32	Monitör		ASUS	Yeni	4.499			www.vatanbilgisayar.com	*Değerleme konusu monitör ile aynı marka monitörün fiyatı.
33	Monitör		LENOVO	Yeni	4.166			www.hepsiburada.com	*Değerleme konusu monitör ile aynı marka monitörün fiyatı.
34	Laptop		HP	Yeni	3.986			www.n11.com	*Değerleme konusu laptop ile aynı marka laptopun fiyatı.
35	Yazıcı		PHASER – 3020	Yeni	3.739			www.akakce.com	*Değerleme konusu yazıcı ile aynı marka ve tipteki yazıcının fiyatı.
36	Monitör		DELL	Yeni	3.416			www.hepsiburada.com	*Değerleme konusu monitör ile aynı marka monitörün fiyatı.
37	Bilgisayar			Yeni	13.671			https://www.atlantisbilgisayar.net	*Değerleme konusu bilgisayar ile benzer özelliklerdeki bilgisayarın fiyatı.
38	Pano			İkinci El	28.000			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu pano ile benzer özelliklerdeki panonun fiyatı.
39	Klima	21.200 BTU	ARÇELİK - 18030	İkinci El	8.000			https://www.sahibinden.com	*Değerleme konusu klima ile aynı marka ve tipteki klimanın fiyatı.
40	Yazıcı		i-SENYS - MF6140dn	İkinci El	6.550			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu yazıcı ile aynı marka ve tipteki yazıcının fiyatı.
41	Televizyon		SAMSUNG	İkinci El	800			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu televizyon ile benzer özelliklerdeki televizyonun fiyatı.
42	Jeneratör			İkinci El	4.500			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu jeneratör ile benzer özelliklerdeki jeneratörün fiyatı.
43	Manuel Transpalet			İkinci El	4.300			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu manuel transpalet ile benzer özelliklerdeki manuel transpaletin fiyatı.
44	Çelik Kasa			İkinci El	1.350			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu çelik kasa ile benzer özelliklerdeki çelik kasanın fiyatı.
45	Fırın			İkinci El	2.500			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu fırın ile benzer özelliklerdeki fırının fiyatı.
46	Klima			İkinci El	2.500			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu klima ile benzer özelliklerdeki klimanın fiyatı.
47	Laptop		HP - RTL8723BE	Yeni	4.916			https://elmacik.com	*Değerleme konusu laptop ile aynı marka laptopun fiyatı.
48	Laptop		HP	İkinci El	2.231			www.hpstore.com.tr	*Değerleme konusu laptop ile aynı marka laptopun fiyatı.
49	Para Sayma Makinesi			İkinci El	2.000			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu para sayma makinesi ile benzer özelliklerdeki para sayma makinesinin fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
50	Parmak Okuyucu			İkinci El	1.750			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu parmak okuyucusu ile benzer özelliklerdeki parmak okuyucusunun fiyatı.
51	Monitör		LG - 22M38A	Yeni	2.690			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu monitör ile aynı marka ve tipteki monitörün fiyatı.
52	Server		HP PROLIANT -DL380-G5	İkinci El	1.500			www.webdenikinci.com	*Değerleme konusu server ile farklı marka ve tipteki serverın fiyatı.
53	Buzdolabı			İkinci El	1.200			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu buzdolabı ile benzer özelliklerdeki buzdolabının fiyatı.
54	Masa			İkinci El	1.100			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu masa ile benzer özelliklerdeki masanın fiyatı.
55	Sandalye			İkinci El	450			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu sandalye ile benzer özelliklerdeki sandalyenin fiyatı.
56	Isıtıcı		KUMTEL	İkinci El	100			www.sahibinden.com	*Değerleme konusu ısıtıcı ile aynı marka ısıtıcının fiyatı.

Not: 29.12.2023 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=29,4382 TL, 1 EUR=32,5739 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu makine-ekipmanların geneli için Türkiye ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluştuğu gözlemlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	1.420.000	43.600
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.420.000	43.600

ÖZET TABLO*		
Saraç Pazarlama ve Gıda Ürünleri Tic. Ltd. Şti.	TL	EUR
Demirbaş Pazar Değeri	45.000	1.400
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.000	1.400

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 29.12.2023 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=29,4382 TL, 1 EUR=32,5739 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

4.6 KDV Konusu

07.07.2023 tarihli, 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Resmi Gazete'de yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı **%20** olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.465.000-TL	Birmilyondörtüyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.758.000-TL	Birmilyonyediyüzellisekizbin-Türk Lirası

Erdem ÖZCAN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 922164

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 6

EKLER

Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Yıpranma Tabloları
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. / Bayrampaşa Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																		
Sıra No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri (KDV Hariç)	Emsal Değeri Para Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	Varlık Türü
1	Manuel Transpalet	2,5 Ton	AREL		2013	5	4.300	21.500	İkinci El Emsal		10	10	1	4.300	TL	İkinci El Emsal		Makine, Hat veya Ekipman
2	Elektrikli Transpalet	1.500 kg	HELI - CBD15J-LI-S	08015JN2972	2022	1	60.000	60.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 10	10	1	9	2.950	USD	0,30	0,70	Makine, Hat veya Ekipman
3	Forklift (Çalışma Saati: 1170,4 saat)	2.500 kg, 35,3 kW	HELI - CPCD25	010252S0899	2022	1	640.000	640.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	1	14	29.000	USD	0,25	0,75	Makine, Hat veya Ekipman
4	Tartı		BY COMAK TARTI - RP LED-150	42701	2014	1	400	400	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 5	5	9	1	4.958	TL	0,35	0,08	Makine, Hat veya Ekipman
5	Para Sayma Makinesi				2013	1	2.000	2.000	İkinci El Emsal		5	10	1	2.000	TL	İkinci El Emsal		Makine, Hat veya Ekipman
6	Şarj İstasyonu		ZORLU ENERGY SOLUTIONS		2020	1	15.000	15.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 5	5	3	2	45.000	TL	0,35	0,34	Makine, Hat veya Ekipman
7	Parmak Okuma Cihazı		COMPASS		2013	1	1.800	1.800	İkinci El Emsal		5	10	1	1.750	TL	İkinci El Emsal		Makine, Hat veya Ekipman
8	Otomatik Kepenk (Seksiyonel Kapi)	Yükseklik: 2,5 m, Genişlik: 10 m			2015	1	17.000	17.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 10	10	8	2	2.200	EUR	0,30	0,23	Makine, Hat veya Ekipman
9	Otomatik Kepenk (Seksiyonel Kapi)	Yükseklik: 2,5 m, Genişlik: 10 m			2020	1	40.000	40.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 10	10	3	7	2.200	EUR	0,30	0,57	Makine, Hat veya Ekipman
10	Termosifon	80 lt	BAYMAK - 80 MTK		2022	1	4.100	4.100	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	1	7	5.874	TL	0,10	0,70	Demirbaş
11	Soğuk Hava Deposu - 1																	
11.1	Evaporatör	Kapasite: 10.600@SC3, Hatve: 8 mm, Rezistans Gücü: 2 x 2080 W	SARBUZ - SBE-82-440-SS-HT	1410047-01	2014	1	16.000	16.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	9	6	1.249	EUR	0,25	0,39	Makine, Hat veya Ekipman
11.2	Evaporatör	Kapasite: 10.600@SC3, Hatve: 8 mm, Rezistans Gücü: 2 x 2080 W	SARBUZ - SBE-82-440-SS-HT	1410047-02	2014	1	16.000	16.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	9	6	1.249	EUR	0,25	0,39	Makine, Hat veya Ekipman

11.3	Evaporatör	Kapasite: 10.600@SC3, Hatve: 8 mm, Rezistans Gücü: 2 x 2080 W	SARBUZ - SBE- 82-440-SS-HT	1410047-03	2014	1	16.000	16.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	9	6	1.249	EUR	0,25	0,39	Makine, Hat veya Ekipman
11.4	Evaporatör	Kapasite: 10.600@SC3, Hatve: 8 mm, Rezistans Gücü: 2 x 2080 W	SARBUZ - SBE- 82-440-SS-HT	1410047-04	2014	1	16.000	16.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	9	6	1.249	EUR	0,25	0,39	Makine, Hat veya Ekipman
11.5	Soğutma Kompresörleri	10 HP	COPELAND		2014	3	21.000	63.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	9	6	54.911	TL	0,25	0,39	Makine, Hat veya Ekipman
12	Soğuk Hava Deposu - 2																	
12.1	Evaporatör	100,7 m²	PLANER - PSE 454.66	22B 0213	2021	1	30.000	30.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	2	13	1.320	EUR	0,25	0,71	Makine, Hat veya Ekipman
12.2	Evaporatör	100,7 m²	PLANER - PSE 454.66	22B 0213	2021	1	30.000	30.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	2	13	1.320	EUR	0,25	0,71	Makine, Hat veya Ekipman
12.3	Evaporatör	60 m²	PLANER - PSE 403.66	22B 0214	2021	1	18.000	18.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	2	13	800	EUR	0,25	0,71	Makine, Hat veya Ekipman
12.4	Evaporatör	60 m²	PLANER - PSE 403.66	22B 0214	2021	1	18.000	18.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 15	15	2	13	800	EUR	0,25	0,71	Makine, Hat veya Ekipman
13	Jeneratör				2013	1	4.500	4.500	İkinci El Emsal		15	10	5	4.500	TL	İkinci El Emsal		Makine, Hat veya Ekipman
14	Klima	18.000 BTU	ARÇELİK - 18325		2021	2	14.000	28.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	23.329	TL	0,10	0,61	Demirbaş
15	Klima		MITSUBISHI - FDFW56KXE6F		2012	2	5.700	11.400	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	11	1	56.796	TL	0,10	0,10	Demirbaş
16	Klima				2013	1	2.500	2.500	İkinci El Emsal		8	10	1	2.500	TL	İkinci El Emsal		Demirbaş
17	Televizyon	65 inch			2019	1	12.000	12.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	4	4	27.192	TL	0,10	0,44	Demirbaş
18	Televizyon				2015	1	800	800	İkinci El Emsal		8	8	1	800	TL	İkinci El Emsal		Demirbaş
19	Laptop		LENOVO - V130- 15IKB, 81HN	R90X72FE	2017	1	4.300	4.300	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	6	2	15.995	TL	0,10	0,27	Demirbaş
20	Laptop		ACER	NXHUNEY001033041A72N00	2021	1	4.400	4.400	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	7.124	TL	0,10	0,61	Demirbaş
21	Laptop			R91204MA	2020	1	6.200	6.200	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	3	5	11.666	TL	0,10	0,53	Demirbaş
22	Laptop		HP - RTL8723BE		2012	1	2.200	2.200	İkinci El Emsal		8	11	1	2.231	TL	İkinci El Emsal		Demirbaş

23	Monitör	LG - 22M38A	510NTHM2XB25	2015	1	1.600	1.600	İkinci El Emsal	8	8	1	1.600 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
24	Bilgisayar			2018	2	4.900	9.800	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	13.671 TL	0,10	0,36	Demirbaş
25	Bilgisayar	FRISBY - FC-S6020B	10603541347	2021	1	8.400	8.400	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	13.671 TL	0,10	0,61	Demirbaş
26	Bilgisayar			2021	1	8.400	8.400	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	13.671 TL	0,10	0,61	Demirbaş
27	Yazıcı			2016	1	2.000	2.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	7	1	10.833 TL	0,10	0,19	Demirbaş
28	Yazıcı			2021	1	6.700	6.700	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	10.833 TL	0,10	0,61	Demirbaş
29	Yazıcı	HP - LASERJET P1102		2021	1	6.700	6.700	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	10.833 TL	0,10	0,61	Demirbaş
30	Yazıcı	XEROX - WorkCentre 3025		2021	1	3.200	3.200	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	5.250 TL	0,10	0,61	Demirbaş
31	Çelik Kasa (Para Kasası)			2016	1	1.400	1.400	İkinci El Emsal	8	7	1	1.350 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
32	Sebil	BEKO		2015	1	1.000	1.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	8	1	9.317 TL	0,10	0,10	Demirbaş
33	Buzdolabı			2013	1	1.200	1.200	İkinci El Emsal	8	10	1	1.200 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
34	Fırın			2013	1	2.500	2.500	İkinci El Emsal	8	10	1	2.500 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
35	Ofis-1															
35.1	Bilgisayar	APPLE		2018	1	18.000	18.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	49.958 TL	0,10	0,36	Demirbaş
35.2	Laptop	APPLE - A2179		2018	1	10.000	10.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	29.166 TL	0,10	0,36	Demirbaş
35.3	Monitör	PHILIPS -223V		2018	3	2.100	6.300	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	5.916 TL	0,10	0,36	Demirbaş
35.4	Klima	ARÇELİK		2018	1	7.600	7.600	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	21.248 TL	0,10	0,36	Demirbaş
35.5	Monitör			2018	3	2.100	6.300	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	5.916 TL	0,10	0,36	Demirbaş
35.6	Yazıcı	EPSON		2018	1	1.800	1.800	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	4.999 TL	0,10	0,36	Demirbaş
35.7	Bilgisayar			2018	7	5.000	35.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	13.671 TL	0,10	0,36	Demirbaş

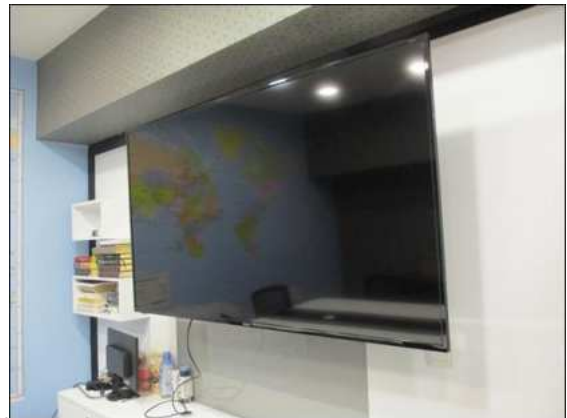
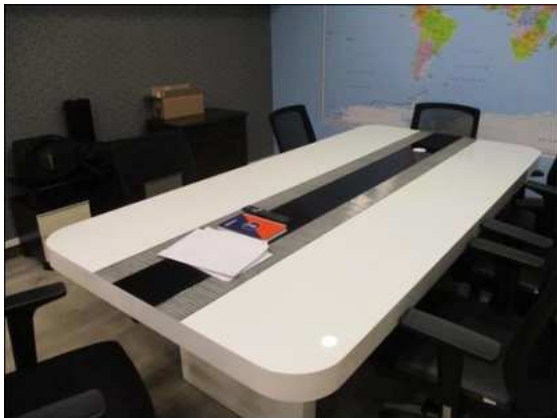
35.8	Masa		2018	8	600	4.800	İkinci El Emsal	8	5	3	600 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36	Ofis-2														
36.1	Monitör	BENQ	2018	1	1.900	1.900	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	5.249 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.2	Bilgisayar		2018	6	4.900	29.400	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	13.671 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.3	Yazıcı	PHASER - 3020	2018	1	1.300	1.300	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	3.739 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.4	Yazıcı	OKI - MICROLINE 5720	2018	2	5.000	10.000	İkinci El Emsal	8	5	3	5.000 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.5	Yazıcı	HP - LASERJET P1102	2018	1	3.900	3.900	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	10.833 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.6	Monitör	ASUS	2018	2	1.600	3.200	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	4.499 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.7	Bilgisayar	LENOVO	2018	1	4.900	4.900	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	13.671 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.8	Isıtıcı	KUMTEL	2018	2	100	200	İkinci El Emsal	8	5	3	100 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.9	Klima	21.200 BTU ARÇELİK - 18030	2018	1	8.000	8.000	İkinci El Emsal	8	5	3	8.000 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.10	Laptop	HP	2018	1	2.200	2.200	İkinci El Emsal	8	5	3	2.231 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.11	Monitör	LENOVO	2018	1	1.500	1.500	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	4.166 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.12	Monitör	LG	2018	1	1.600	1.600	İkinci El Emsal	8	5	3	1.600 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.13	Yazıcı	i-SENYS - MF6140dn	2018	1	6.600	6.600	İkinci El Emsal	8	5	3	6.550 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.14	Monitör	PHILIPS -223V	2018	2	2.100	4.200	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	5.916 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.15	Monitör	DELL	2018	1	1.200	1.200	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	3.416 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.16	Server		2018	1	1.500	1.500	İkinci El Emsal	8	5	3	1.500 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.17	Pano		2018	1	28.000	28.000	İkinci El Emsal	8	5	3	28.000 TL	İkinci El Emsal	Demirbaş		
36.18	Klima	VESTEL	2018	1	5.200	5.200	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	14.619 TL	0,10	0,36	Demirbaş

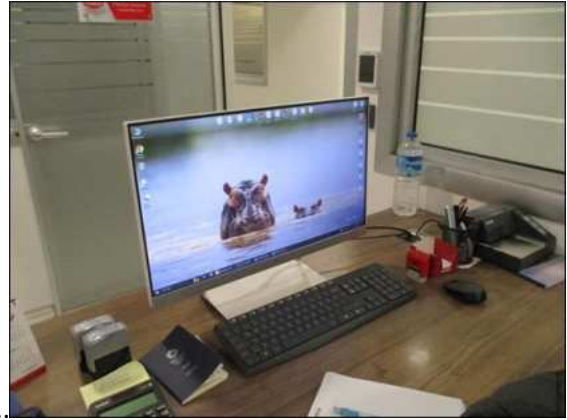
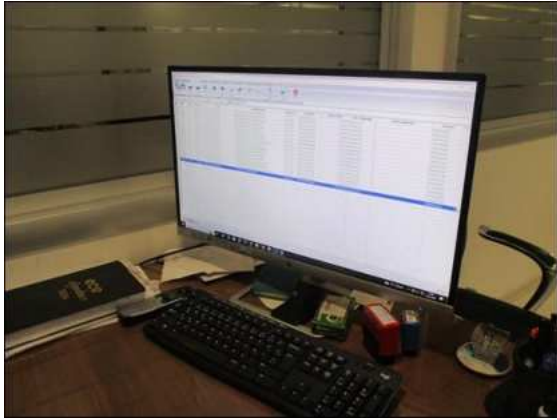
36.19	UPS		SIEL ENERJİ		2018	1	11.000	11.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	31.685 TL	0,10	0,36	Demirbaş
36.20	Masa				2018	7	600	4.200	İkinci El Emsal		8	5	3	600 TL		İkinci El Emsal	Demirbaş
36.21	Sandalye				2018	8	450	3.600	İkinci El Emsal		8	5	3	450 TL		İkinci El Emsal	Demirbaş
37	Manuel Transpalet	2,5 Ton	YUKI		2021	1	4.300	4.300	İkinci El Emsal		10	2	8	4.300 TL		İkinci El Emsal	Makine, Hat veya Ekipman
38	Manuel Transpalet	2,5 Ton	AREL		2021	1	4.300	4.300	İkinci El Emsal		10	2	8	4.300 TL		İkinci El Emsal	Makine, Hat veya Ekipman
39	Hava Temizleyici		DYSON		2023	2	17.000	34.000	Yeni Teklif	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	0	8	24.542 TL	0,10	0,70	Demirbaş
							Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)		1.420.000								

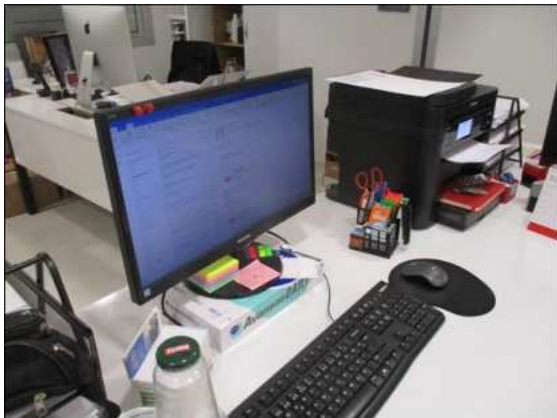
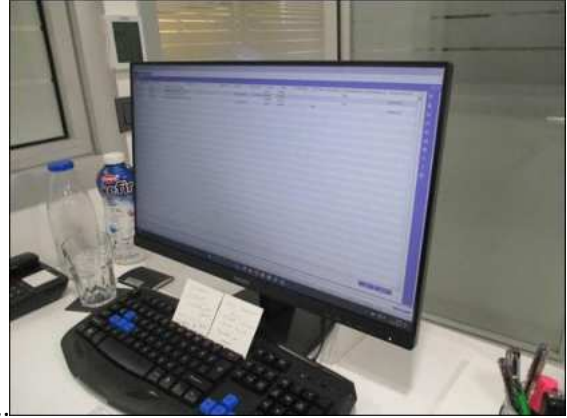
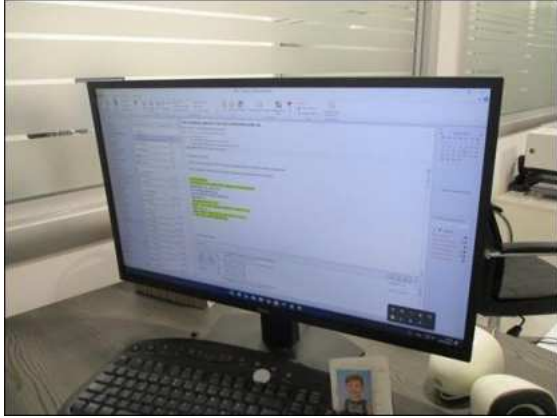
Saraç Pazarlama ve Gıda Ürünleri Tic. Ltd. Şti. / Demirbaş Ekspertiz Listesi																		
Sıra No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri (KDV Hariç)	Emsal Değeri Para Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	Varlık Türü
1	Kafalık Monitörü		NECVOX		2022	2	5.000	10.000	Fatura	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	1	7			0,10	0,68	Demirbaş
2	Duş Sistemi		ARTEMA		2022	1	5.200	5.200	Fatura	Yıpranma Demirbaş	8	1	7			0,35	0,62	Demirbaş
3	Lavabo Ekipmanları				2022	1 set	8.900	8.900	Fatura	Yıpranma Demirbaş	8	1	7			0,35	0,62	Demirbaş
4	Çamaşır Makinesi		ARÇELİK - 9100 M		2022	1	8.000	8.000	Fatura	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	1	7			0,10	0,67	Demirbaş
5	Bulaşık Makinesi	6 programlı	ARÇELİK - 6166 I		2022	1	9.900	9.900	Fatura	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	1	7			0,10	0,67	Demirbaş
6	Elektrikli Semaver		ARÇELİK - SE 9036 I		2022	1	2.400	2.400	Fatura	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	1	7			0,10	0,67	Demirbaş
7	Smoothie Blender		ARÇELİK - KB 6134 TS		2022	1	600	600	Fatura	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	1	7			0,10	0,67	Demirbaş
				Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)					45.000									

Ek 2: Fotoğraflar







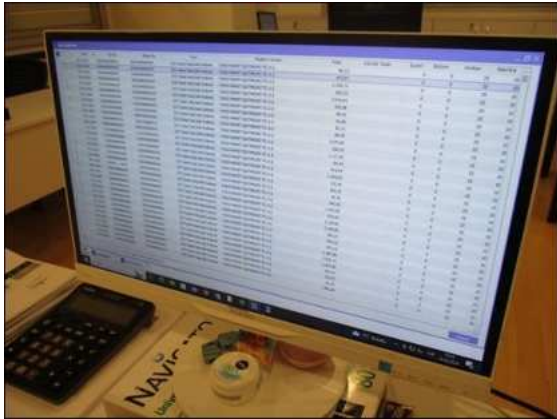
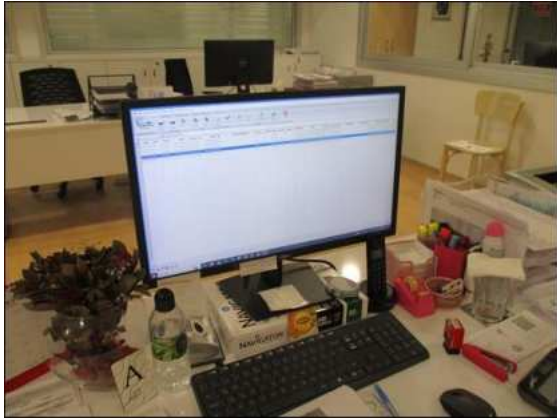
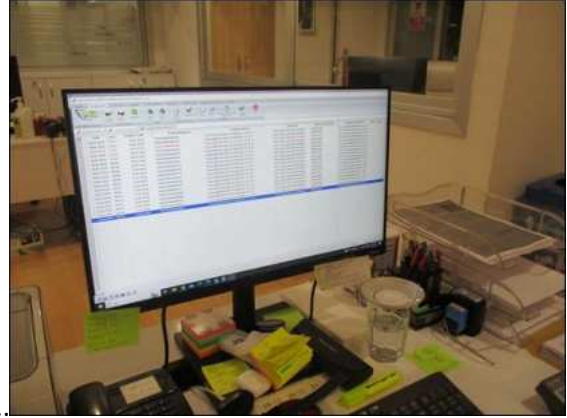


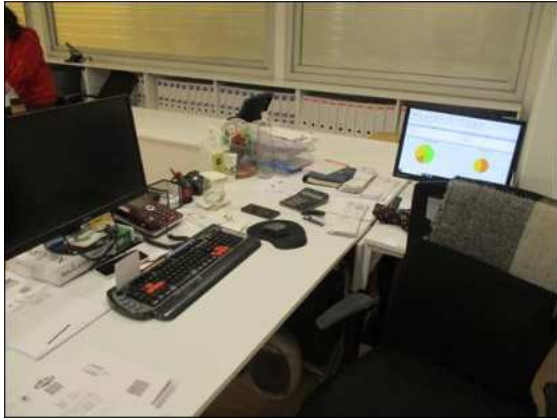










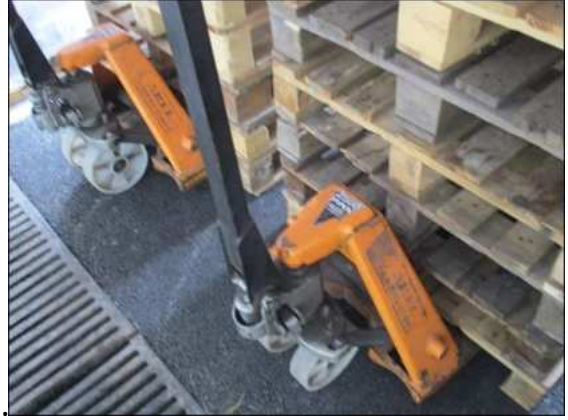












Ek 3: Yıpranma Tabloları

Yıpranma Makine 5			
İlk Yıl Yıpranması (%)		40%	
Dip Değer (%)		8%	
Faydalı Ömür (Yıl)		5	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		13,00%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,04%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,400	0,400	0,600
2	0,130	0,53	0,470
3	0,130	0,66	0,340
4	0,130	0,79	0,210
5	0,130	0,92	0,080
6	0,000	0,92	0,080
7	0,000	0,92	0,080
8	0,000	0,92	0,080
9	0,000	0,92	0,080
10	0,000	0,92	0,080
11	0,000	0,92	0,080
12	0,000	0,92	0,080
13	0,000	0,92	0,080
14	0,000	0,92	0,080
15	0,000	0,92	0,080

Yıpranma Makine 10			
İlk Yıl Yıpranması (%)		30%	
Dip Değer (%)		10%	
Faydalı Ömür (Yıl)		10	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		6,67%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,02%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,067	0,37	0,633
3	0,067	0,43	0,567
4	0,067	0,50	0,500
5	0,067	0,57	0,433
6	0,067	0,63	0,367
7	0,067	0,70	0,300
8	0,067	0,77	0,233
9	0,067	0,83	0,167
10	0,067	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100

Yıpranma Elektronik Cihaz			
İlk Yıl Yıpranması (%)		30%	
Dip Değer (%)		10%	
Faydalı Ömür (Yıl)		8	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		8,57%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,02%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,086	0,39	0,614
3	0,086	0,47	0,529
4	0,086	0,56	0,443
5	0,086	0,64	0,357
6	0,086	0,73	0,271
7	0,086	0,81	0,186
8	0,086	0,90	0,100
9	0,000	0,90	0,100
10	0,000	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100

Yıpranma Makine 15			
İlk Yıl Yıpranması (%)		25%	
Dip Değer (%)		12%	
Faydalı Ömür (Yıl)		15	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		4,50%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,01%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,250	0,250	0,750
2	0,045	0,30	0,705
3	0,045	0,34	0,660
4	0,045	0,39	0,615
5	0,045	0,43	0,570
6	0,045	0,48	0,525
7	0,045	0,52	0,480
8	0,045	0,57	0,435
9	0,045	0,61	0,390
10	0,045	0,66	0,345
11	0,045	0,70	0,300
12	0,045	0,75	0,255
13	0,045	0,79	0,210
14	0,045	0,84	0,165
15	0,045	0,88	0,120

Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Erdem ÖZCAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.02.1992		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (922164) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Trakya Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2016		
İş Tecrübesi	01.2024 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2022 - 12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	08.2019 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	07.2019 - 08.2019	Mecart İnş. Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine Mühendisi
	09.2017 - 11.2018	Ugemsan Müh. Med. Elekt. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine Mühendisi
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 922164)		
Yabancı Diller	İngilizce (İyi)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Gökhan EFE		
Doğum Yeri, Tarihi	Sivas, 22.02.1984		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (920919) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009 Anadolu Üniversitesi / İşletme Fakültesi / İşletme Bölümü / 2013		
İş Tecrübesi	01.2022 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015 - 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	06.2013 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2012 - 05.2013	İkinci El Fabrikalar	Değerleme ve Proje Tasarlama
	06.2011 - 02.2012	Ekip Mühendislik	Üretim, Proje Tasarlama ve Yönetme
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 920919)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		
	Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 4.03.2022

Belge No: 922164

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

ERDEM ÖZCAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/EBFC5F65-D37E-492C-9F2E-73720117F186>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.10.2022

Belge No: 2022-02.10214

Sayın Erdem ÖZCAN

(T.C. Kimlik No: 45169404160 - Lisans No: 922164)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920919

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

GÖKHAN EFE

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

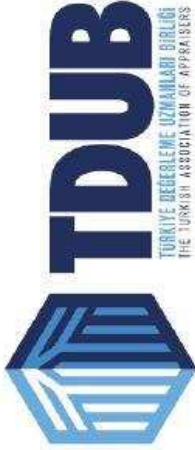
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/62B7DEAC-BEB3-41C5-A55A-7EDE12B67AC0>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.02.2022

Belge No: 2022-01.1572

Sayın Gökhan EFE

(T.C. Kimlik No: 28753837698 - Lisans No: 920919)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lists.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/3DFD3A4C-C16A-4F3E-B8C6-378EE19E6067>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan