

# MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT  
İTHALAT İHRACAT TİC. VE SAN. A.Ş.**

**MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ**

**2021-ÖZEL-257**

**Değer Tarihi: 06.08.2021**

**Rapor Tarihi: 06.08.2021**



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
<b>4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>- 11 -</b>
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 14 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 14 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 14 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 14 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 14 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 15 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 18 -</b>
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 18 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 19 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 21 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 21 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 21 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 21 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 21 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 23 -</b>
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 23 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 24 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 33 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 43 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 44 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 45 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 46 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 49 -

## UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**





## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih - No	: 24.06.2021 – 2021/A098
Değer Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-257
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak “ <b>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. Mersin Serbest Bölge Şubesi</b> ” firması bünyesinde yer alan varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli “Pazar Değeri”nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Serbest Bölge 4. Cadde No:5/1 adresinde yer varlıkların (253-254-255 no.lu muhasebe hesaplar) 06.08.2021 tarihi itibarıyla “Pazar Değeri”nin tespiti çalışması.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirme kapsamına alınmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu santrallere ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>10.810.000-TL</b> <b>Onmilyonsekizyüzonbin-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: <b>12.755.800-TL</b> <b>Onikimilyonyediyüzellibeşbinsekizyüz-Türk Lirası</b>
Takdir Pazar Değeri (EUR) <sup>1</sup> KDV Hariç	: <b>1.068.700-EUR</b> <b>Birmilyonaltmışsekizbinedyüz-Euro</b>
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: <b>1.261.090-EUR</b> <b>Birmilyonikiyüzaltmışbirbindoksan- Euro</b>
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mah. 2716. Cadde No: 11 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda “Makine ve Ekipmanlar” için KDV oranı %18, “Binek Araçlar” için KDV oranı %1 ve “Ticari Araçlar” için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1149 TL, USD alış kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR**



## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**



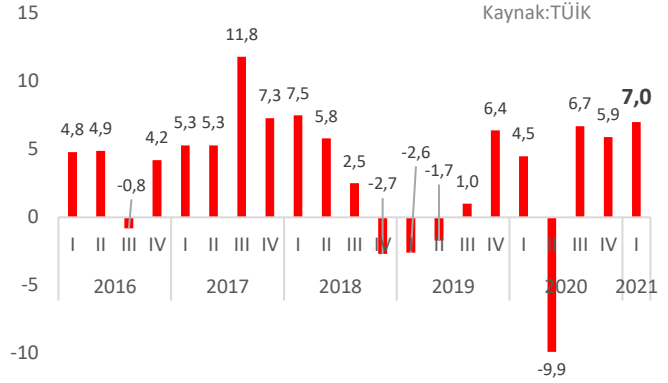
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Türkiye Ekonomisi<sup>2</sup>

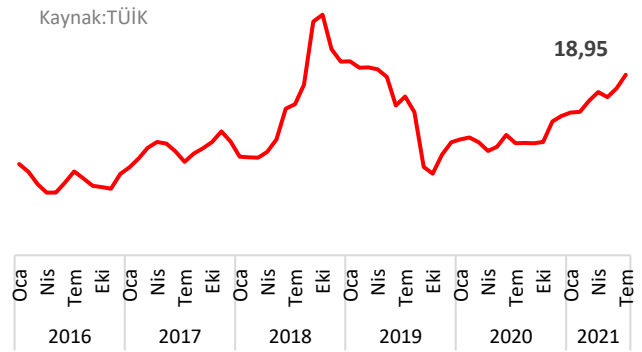
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%29,1** artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.

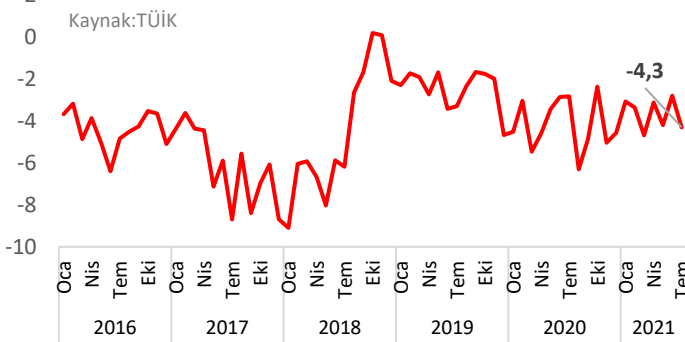
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre

% 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

2. TÜİK, TCMB

# **BÖLÜM 4**

## **VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ**



#### 4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Göknur Grubu adı altında sektöre 1993 yılında meyve ve sebze konsantresi ticareti ile başlayıp, 1998’de konsantre ve püre üretimi, 2005’te Drops marka meyve suyu üretimi, 2008’de meyve yetiştiriciliği ve 2018’de yenilenebilir biyogaz elektrik enerjisi üretimi ile birden fazla alanda bir bütün olarak faaliyet göstermektedir.

Göknur; 1.200 ton Adana-Kozan’da, 2.000 ton Niğde’de, 4.000 ton Afyon tesislerinde olmak üzere günlük toplam 7.200 ton meyve işleme kapasitesine sahiptir. Elma, armut, havuç, ayva, nar, vişne, kiraz, üzüm, çilek, dut, böğürtlen, limon, portakal, mandalina, üzüm, incir, şeftali, kayısı, erik ve domates gibi geniş bir yelpazeden oluşan meyve ve sebzeleri işleyerek, berrak ve bulanık meyve suyu konsantresi, meyve püresi, püre konsantresi, meyve suyu ve dondurulmuş meyve üretmektedir.

Mersin Üretim Tesisi, Adana Havaalanına 60 km uzaklıkta ve Mersin Serbest Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Tesis yaklaşık 12.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Söz konusu tesis; normal, soğuk, donmuş depolar ve üretim tesisleriyle, diğer üretim birimlerine lojistik, depolama, üretim ve gümrükleme hizmeti vermektedir. Ayrıca tesis içerisinde yer alan laboratuvarı ile, şirket bünyesinde yer alan diğer şubelere kalite kontrol & Ar-Ge hizmeti vermektedir.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.- Mersin Serbest Bölge Şubesi için, Mersin Ticaret ve Sanayi Odası’ndan alınan 08.10.2019 tarihli 398 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, dondurulmuş gıda, meyve suyu ve konsantresi, pekmez, meyveli şurup ve meyve suyu karışımları üretimi alanlarında toplam 44 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, 300 gün çalışarak, yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Meyve Suyu Konsantresi	6.955.200 kg.
Muhtelif Meyve Suyu (Ortalama 1.25 yoğunluk)	2.072.250 litre
Üzüm Pekmezi	418.600 kg.
Meyveli Şurup (Muhtelif cins konsantre meyve suyu)	14.400.000 kg.
Dondurulmuş Meyve ve Sebze	1.971.000 kg.

#### 4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu varlıklar (makine-ekipman ve demirbaş) Mersin Serbest Bölge 4. Cadde No:5/1 Akdeniz/Mersin adresinde yer almaktadır.

#### 4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu lokasyonlarda yer alan varlıkların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturaların bir kısmı temin edilebilmiştir.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. Mersin Serbest Bölge Şubesi” unvanı ve “0404001248700011” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**TARES Taşınır Rehin Sicili**

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

**Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)**

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0404001248700011** **Mersis Sorgula**

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

**Taşınır Rehin Sicili Sorgula**

Rehin Durumu : **YOK**

**Uyarı**: Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı. Alarmları için en yakın noterliğe gidiniz.

**Tamam**

**Tescil Detayları**

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

1/1

Rapor Al

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

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



## BÖLÜM 5

# DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün ayısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın ayısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

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

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

# **BÖLÜM 6**

## **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

### 6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmış olup tesislerin kapasiteye göre özel olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

### 6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

**Fiziksel Yıpranma:** Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

**Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma:** Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

**Dışsal veya Ekonomik Yıpranma:** Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabilmesi süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Aşağıda yer alan tabloda çalışma kapsamında kullanılan amortisman oranları belirtilmiştir.

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
<b>Makine 3</b>	0,35	0,2	0	3
<b>Makine 5</b>	0,35	0,15	0,05	5
<b>Makine 10</b>	0,3	0,07	0,1	10
<b>Makine 15</b>	0,25	0,048	0,1	15
<b>Makine 20</b>	0,25	0,035	0,1	20
<b>Makine 25</b>	0,2	0,03	0,1	25
<b>Tank</b>	0,1	0,028	0,1	30
<b>Demirbaş 6</b>	0,35	0,1	0	6

#### 6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

#### 6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Firma ihtiyaç duyduğu meyvelerin bir kısmını kendi üretim çiftliklerinde üretmektedir. Meyve temini organizasyonunu "tüccar" diye adlandırılan araçlar tarafından yapmıyor olması, firmanın kar oranlarını ve rekabet yeteneğini arttırmaktadır.</li> <li>+ Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması</li> <li>+ Entegre bir üretim tesisi olması ve katma değeri yüksek üretimler gerçekleştiriyor olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.</li> </ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir.</li> <li>- Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum.</li> <li>- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.</li> </ul>

# BÖLÜM 7

## SONUÇ





## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

#### Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Demirbaş, Pazar Değeri

Rapor Tarihi: 06.08.2021

Değer Tarihi: 06.08.2021

Kur Bilgisi (Alış): 06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.

ÖZET TABLO*	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	10.810.000	1.068.700
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	10.810.000	1.068.700
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	12.755.800	1.261.090

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda “Makine ve Ekipmanlar” için KDV oranı %18, “Binek Araçlar” için KDV oranı %1 ve “Ticari Araçlar” için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 915533

Mesut KAYA  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 402184

# **BÖLÜM 8**

## **RAPOR EKLERİ**



## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

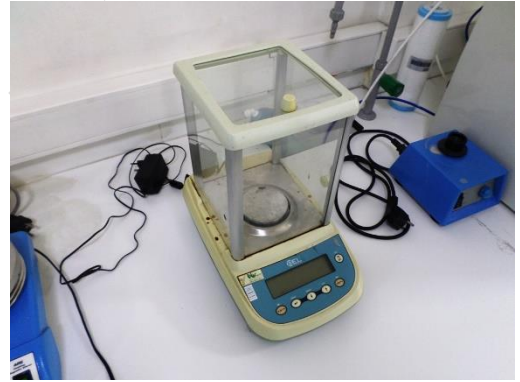
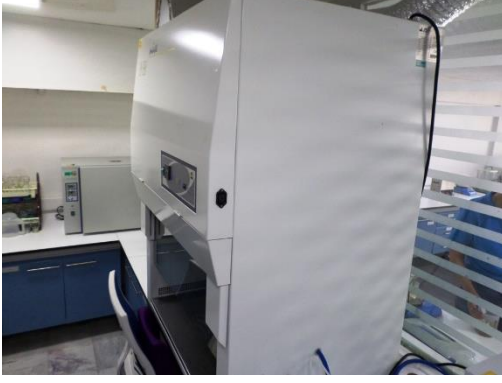
**Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.**

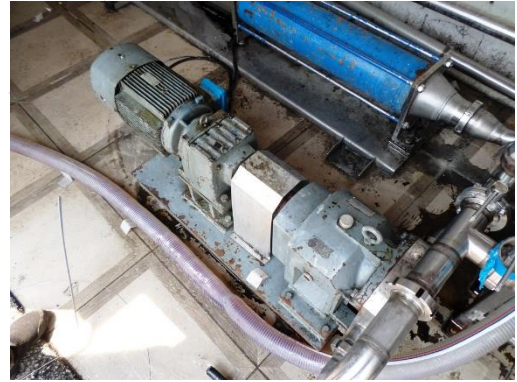
## 8.2. Fotoğraflar































**8.3. Kapasite Raporu**

<b>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ</b>			<b>KAPASİTE RAPORU</b>		
MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI		<b>Geçerlilik Süresi Sonu</b> <b>15.10.2021</b>		Rapor Tarihi :08.10.2019 Rapor No :398	
Firma Ünvanı	:GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ			Sanayi Sicil No	:587419
Tescilli Markaları	:			Oda Sicil No	:32281
Vergi Dairesi/No	:Ülüs V.D. / 4040012487			Ticaret Sicil No	:29939
İşyeri SGK No	:210320101105898803314			Faaliyet Kodu (NACE)	:47.30.01
MERSİS No	:				
Üretim Yapıldığı Yer	Adres :Karaduvar Mah. Serbest Bölge 4. Cad. NO:5/1 AKDENİZ / MERSİN				
	İşyeri Tel (Kodlu): 324-2375749		Faks : 324-2375648		
	e-posta : aliaslanali@goknur.com.tr		Web :		
Merkez	Adres Erler Mah. 2716 Cad. NO:11 Eskişehir Yolu Mesa Kuru Kavşağı Bağlıca Girişi ETİMESGUT / ANKARA				
	Büro Tel (Kodlu): 312-3272753		Faks : 312-3272585		
Üretim Konuları	:DONDURULMUŞ GIDA, MEYVE SUYU VE KONSANTRESİ, PEKMEZ, MEYVELİ ŞURUP VE MEYVE SUYU KARIŞIMLARI				
<b>Üretim Tesisinin Durumu</b>		<b>Sermaye Kıymetler Durumu (TL)</b>		<b>Personel Durumu</b>	
Kiracı		Makine ve Teçhizat Değeri	16.000.000	Mühendis	: 6
Arazi (m2)	13.000	Tescilli Sermayesi	69.000.000	Teknisyen	: 2
Toplam Kapalı Saha (m2)	11.776			Usta	: 3
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi	: 24
				İdari Pers.	: 9
				Toplam	: 44
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 06.12.2006					
<b>Yabancı Sermaye</b>			<b>Gayri Maddi Hak</b>		
Ülkesi	Oranı (%)		Patent	Know How	Lisans
					Ülkesi
Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Arge Birimi, ISO14000 Belgesi, Deşari İzni, Emisyon İzni, ISO22000 Belgesi					
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 04.10.2019 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
<b>RAPORTÖR</b>		<b>1.EKSPER</b>		<b>2.EKSPER</b>	
Fevzi ORAK Sanayi ve Ticaret Müdürü		MURAT DEMİR Gıda Mühendisi		Eda KOTTAŞ Gıda Mühendisi	
		16.10.2019			
<b>ASLI GİBİDİR</b>					
Fevzi ORAK Sanayi ve Ticaret Müdürü					
					
					



MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

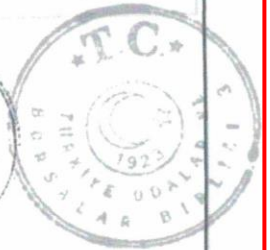
**TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)**

ADRES : Karadavut Mah. Serbest Bölge 4. Cad. NO:5/1 AKDENİZ / MERSİN

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.22.18	1	Elevatör	0	Y	3.0
28.93.17	1	Kırıcı (Değirmen, 15 Ton/Saat)	0	Y	18.5
28.93.17	1	Sap Ayırma	0	Y	4.0
28.22.18	1	Posalı Helezon	0	Y	4.0
28.22.18	1	Elekli Helezon	0	Y	4.0
28.93.17	1	Vidalı Pres (Meyve Sıkma Presi, 15 Ton/Saat)	0	Y	18.5
28.93.32	1	Sweko Filtre	0	Y	2.2
28.93.17	1	Plakalı Isı Eşanjörü (15 Ton/Saat)	0	Y	24.0
25.29.11	8	Enzim Tankı	0	Y	8.0
28.93.32	1	Tambur Filtre	0	Y	15.0
28.93.32	1	Kizelgur Filtre	0	Y	12.0
28.93.17	1	Evaporatör	0	Y	60.0
28.29.21	2	Aseptik Dolum Ünitesi ve Big Bag Dolum Ünitesi (Toplam 15 Ton/saat)	0	Y	16.5
25.29.11	6	Dolum Tankları (25 tonluk)	0	Y	60.0
25.29.11	1	Kazan	0	Y	50.0
25.29.11	8	Muhtelif Tanklar (2 Ton, 4 Ton, 8 Ton)	0	Y	16.0
28.25.12	1	Soğuk Muhafaza Odası (1000m2, -18C)	0	Y	315.0
28.93.32	1	Ön Yıkama	0	Y	4.0
28.93.32	1	Üniversal Yıkama	0	Y	5.0
28.22.17	3	PVC Bantlı Seçme Konveyörü	0	Y	3.0
28.93.32	2	Sarsak Makinası	0	Y	3.5
28.22.17	1	PVC Bantlı Taşıma Konveyörü	0	Y	2.0
28.22.17	1	PVC Bantlı Konveyör	0	Y	2.0
28.22.17	1	Plastik Bantlı, Fanlı Üründen Su Uzaklaştırma Bandı	0	Y	4.5
28.22.18	1	IQF Giriş Elevatörü	0	Y	0.5
28.25.12	1	IQF Şoklama Odası	0	Y	220.0
28.22.17	1	Şoklama Sonrası Ürün Taşıma Konveyörü	0	Y	2.0
28.22.17	2	Plastik Bantlı Elevatör	0	Y	2.0
28.30.81	1	Kalibre Makinesi	0	Y	5.0
28.22.17	4	Plastik Bantlı Konveyör	0	Y	2.0
28.93.17	2	Domates 4 e Bölme Makinası	0	Y	2.0
26.51.31	4	Teraziler	0	Y	1.0
	1	Metal Dedektör	0	Y	1.0
25.29.11	4	Depolama Tankları (300 Ton/adet)	0	Y	0.0
<b>Toplam :</b>			<b>0</b>		<b>890.2 = 1192.868 BG</b>

16-10-2019  
**ASLI GİBİDİR**

Fevzi ORAK  
Sanayi ve Ticaret Müdürü



TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 2/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

**TABLO : İI YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ**

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.91.00.00	MEYVE SUYU KONSANTRESİ	6.955.200	kilogram
10.32.19.30.00	MUHTELİF MEYVE SUYU ( Ortalama 1,25 yoğunluk )	2.072.250	Litre
10.39.22.90.01	ÜZÜM PEKMEZİ	418.600	kilogram
10.89.19.35.99	MEYVELİ ŞURUP(MUHTELİF CİNS KONSANTRE MEYVE SUYU)	14.400.000	kilogram
10.39.21.00.00	DONDURULMUŞ MEYVE VE SEBZE	1.971.000	kilogram

16 -10- 2019

**ASLI GİBİDİR**

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 3/10



MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

**TABLO : III KAPASİTE HESABI** (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)  
İş bu kapasite raporu firmanın müracaatı üzerine hazırlanmıştır.

MEYVE SUYU KONSANTRE HATTI (DÖKME MEYVE, KASALI MEYVE)

Tesisteki mevcut hatta 15 Ton/saat kapasiteli meyve işleme hattında günlük 20 saat vardiyalı çalışma hesap edilerek, 20 iş günü Elma, 5 iş günü Armut, 5 iş günü Ayva, 5 iş günü Havuç, 120 iş günü Nar, 5 iş günü Vişne, 15 iş günü Üzüm, 5 iş günü Çilek işleneceği planlanmaktadır.

Buna göre:

Meyve Adı	Kapasite Ton/saat	Çalışma Saat/gün	Toplam Çalışma Gün/yıl	Meyve Miktarı Ton/yıl
Elma	15	20	20	6000
Armut	15	20	5	1500
Ayva	15	20	5	1500
Havuç	15	20	5	1500
Nar	15	20	120	36000
Vişne	15	20	5	1500
Üzüm	15	20	15	4500
Çilek	15	20	5	1500
<b>Toplam</b>			<b>180</b>	<b>54000</b>

16-10-2019

**ASLI GİBİDİR**  
Fevzi OZAK  
Sanayi ve Ticaret Müdürü



Toplam Meyve miktarının % 12,88' i Konsantre, % 3,07' si Meyve suyu ve geriye kalanıda posa ve imalat kaybıdır.

54000000 x	12.88%	6955200 Kg/yıl Meyve Konsantre
54000000 x	3.07%	1657800 Kg/yıl Meyve Suyu (x1,25 yoğ. = 2072250 L)
54000000 x	46.82%	25282800 Kg/yıl Posa
54000000 x	37.23%	20104200 Kg/yıl İmalat Kaybı

İhtiyaç Maddeleri	Ürün Adı	Randıman (1 Kg için / İşlenecek ürün)	Toplam Meyve Miktarı (Kg)	İmal Edilen Ürün Miktarı (Kg/yıl)	İmal edilen Meyve Suyu miktarı (Kg)	Posa (Kg/yıl)	İmalat Kaybı (Kg/yıl)
Elma	Elma Suyu	7.00	5700000	814300		1500000	3435700
	Konsantre	1.20	300000		250000		
Armut	Armut Suyu	8.00	1425000	259100		375000	803400
	Konsantre	1.20	75000		62500		
Ayva	Ayva Suyu	8.00	1425000	178100		375000	884400
	Konsantre	1.20	75000		62500		
Havuç	Havuç Suyu	9.00	1425000	158300		375000	904200
	Konsantre	1.20	75000		62500		
Nar	Nar Suyu	8.60	34200000	3976700		16365000	14358300
	Konsantre	1.9954	1800000		902100		
	Nar Çekirdeği	9.00		400000			
Vişne	Vişne Suyu	4.10	1425000	347600		520000	569900
	Konsantre	1.20	75000		62500		
Üzüm	Üzüm Suyu	3.80	2475000	651300		1350000	1892600
	Konsantre						

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 4/10



MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE SUBESİ

	Üzüm Suyu	1.20	225000		187500	
	Üzüm Pekmezi	4.30	1800000	418600		
Çilek	Çilek Suyu					
	Konsantre	10.00	1425000	152500	385000	894300
	Çilek Suyu	1.10	75000		68200	
	<b>Toplam</b>		<b>5400000</b>		<b>1657800</b>	

**MEYVELİ ŞURUP HATTI**

Tesiste mevcut Meyve suyu dolum sistemi (15 Ton/saat), 8 Adet Muhtelif Tanklar, 2 Adet Depolama Tankları ve Plakalı ısı Eşanjörü (15 Ton/saat) ile günde 8 saat ve yılda 120 gün çalışma hesap edilerek Meyveli şurup için elma, ayva, nar, havuç, vişne v.b. Meyve suyu konsantreleri ve pulplarından talep edilen miktarlarda imalat yapılacaktır. Buna göre:

15 x 8 x 120 14400 Ton/yıl Meyveli Şurup

İhtiyaç Maddeleri	% Oranları	Miktar (Kg)	Birim
Su	28	4032000	Kg/yıl
Şeker	13	1872000	Kg/yıl
İzo Glikoz	40	5760000	Kg/yıl
Konsantre	15	2160000	Kg/yıl
Sitrik asit	3	432000	Kg/yıl
S. Benzoat	0.5	72000	Kg/yıl
P. Sorbat	0.2	28800	Kg/yıl
Meyve Aroması	0.3	43200	Kg/yıl
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>14400000</b>	<b>Kg/yıl</b>

**RE PROSES (TEKRAR İŞLEME) VE DEİYONİZE HATTI**

Tesiste mevcut diğer 4 adet 25 ton ve 4 adet 300 Ton kapasiteli dolum tankları, 15 Ton/saat kapasiteli plakalı ısı eşanjörü, filtre ve konsantre evaporatörü kullanılarak yapılacak tekrar işleme (müşteri talebi doğrultusunda) meyve suyu ve konsantreleri, meyve püre ve konsantre leri deiyonize meyve suyu ve konsantreleri imal edilebilmektedir. (140 Gün/yıl). Buna göre:

15 x 20 x 140 42000 Ton/Yıl Re Proses ve Deiyonize

İhtiyaç Maddeleri	Ürün Adı	Randıman (1 Kg İçin / İşlenecek Ürün)	Toplam Meyve Püre/Konsantre Miktarı (Kg)	İmal Edilen Ürün Miktarı (Kg/yıl)	Posa/Kayıp (Kg/yıl)
Kayısı Püre/Kayısı	Berrak Kayısı Konsantresi	5.00	7000000	1250000	150000
Şeftali Püre/Şeftali	Berrak Şeftali Konsantresi	5.00	7000000	1250000	150000
Domates Püre/Salça	Berrak Domates Konsantresi	5.00	7000000	1250000	150000
Elma Suyu Konsantre	Deiyonize Elma Konsantresi	1.35	7000000	5185000	185
Üzüm Suyu Konsantre	Deiyonize Üzüm Konsantresi	1.35	7000000	5185000	185
Armut Suyu Konsantre	Deiyonize Armut Konsantresi	1.35	7000000	5185000	185
<b>Toplam</b>			<b>42000000</b>		

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 5/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

**IQF HATTI ( KASALI MEYVE )**

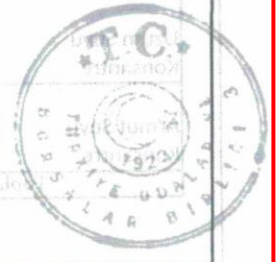
Tesisteki mevcut hatta 1,5 Ton/saat kapasite ile günlük 8 saat çalışma hesap edilerek 30 iş günü  
Çilek, 15 iş günü Böğürtlen, 30 iş günü Kayısı, 120 iş günü Nar, 30 iş günü erik ve 30 iş günü Domates işleneceği planlanmaktadır.

Meyve	Kapasite (Kg/s)	Çalışma (s/Gün)	Toplam Çalışma (Gün/yıl)	Toplam Meyve Miktarı (Kg/Yıl)	Randıman	Donmuş Ürün Miktarı (Kg/yıl)
Çilek	1500	8	30	360000	1.1	327000
Böğürtlen	1500	8	15	180000	1.05	171000
Kayısı	1500	8	30	360000	1.3	277000
Nar	1500	8	120	1440000	2.5	576000
Erik	1500	8	30	360000	1.3	277000
Domates	1500	8	30	360000	1.05	343000
<b>Toplam</b>			<b>255</b>	<b>3060000</b>		<b>1971000</b>

**ÜRETİMDE KULLANILAN YARDIMCI SARF MALZEMELER**

Malzeme Adı (Cins, Özellik, Ticari ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
Enzimler	1200	Kg
Jelatin	30	Ton
Bentonit	150	Ton
Aktif Karbon	150	Ton
Filtre Kağıtları	572,400	Adet
Perlit	3,240	Ton
Kizelgur	324	Ton
Selüloz	162	Ton
Varil	173,784	Adet
Etiket	173,784	Adet
Palet	43,446	Adet
Strafor	173,784	Adet
Aseptik Torba	173,784	Adet
Naylon Torba	105	Ton
Varil Bağlama Şeridi	521,352	Metre
Varil Bağlama Tokası	43,446	Adet
Emniyet Mührü	173,784	Adet
Hava Yastığı	8,688	Adet
Kazan Kimyasalları	4,950	Kg
Fuel-Oil	15,204	Ton
Sodyum Benzoat	72000	Kg
Potasyum Sorbat	28800	Kg
Muhtelif Meyve Aromaları ( Elma, Ayva, Nar, Havuç, Vişne, Portakal, Limon, Mandalina, Greyfurt, Erik, Kayısı ve Seftali)	43200	Kg

16.10.2019  
**ASLI GİBİDİR**  
Fevzi ÖRAK  
Sanayi ve Ticaret Müdürü



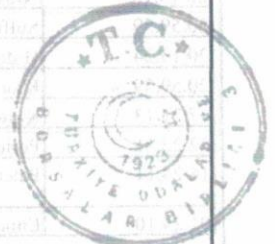
TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 6/10



MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

Kristal Şeker	1,872	Ton
İzoglukoz	5,760	Ton
Mazot	3,000	Ton
Muhtelif Makine Yağı	30	Ton
Plastik Kasa 20 lik	2,700,000	Adet
Plastik Kasa 400 lük	135,000	Adet
Askorbik Asit(vitamin C)	2,025	Ton
Sitrik Asit	280	Ton
Malik Asit	90	Ton
Nitrik Asit	90	Ton
Sulfirik Asit	90	Ton
Hidroklorik Asit	90	Ton
Klor ve muhtelif dezenfeksiyon malz.	270	Ton
Karton Kutu	390,000	Adet
Polietilen Torba	45	Ton

16-10-2019



TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 7/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
20.59.59	Enzimler	kilogram	1.200	BinikiYüz
20.59.59	Jelatin	Ton	30	Otuz
20.59.59	Bentonit	Ton	150	YüzElli
20.59.59	Aktif Karbon	Ton	150	YüzElli
17.12.43	Filtre Kağıtları	adet	572.400	BeşYüzYetmişikiBinDörtYüz
17.12.43	Perlit	Ton	3.240	ÜçBinikiYüzKırk
17.12.43	Kizelgur	Ton	324	ÜçYüzYirmiDört
17.12.43	Selüloz	Ton	162	YüzAltmışiki
25.91.11	Varil	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
17.29.11	Etiket	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
	Strafor	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
22.22.12	Aseptik Torba	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
22.22.12	Naylon Torba	Ton	105	YüzBeş
	Varil Bağlama Şeridi	metre	521.352	BeşYüzYirmiBirBinÜçYüzElliiki
	Varil Bağlama Tokası	adet	43.446	KırkÜçBinDörtYüzKırkAltı
	Emniyet Mühürü	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
	Hava Yastığı	adet	8.688	SekizBinAltıYüzSeksenSekiz
20.59.59	Kazan Kimyasalları	kilogram	4.950	DörtBinDokuzYüzElli
19.20.26	Fuel-Oil	Ton	15.204	OnBeşBinikiYüzDört
20.59.59	Sodyum Benzoat	kilogram	72.000	YetmişikiBin
20.59.59	Potasyum Sorbat	kilogram	28.800	YirmiSekizBinSekizYüz
	Muhtelif Meyve Aromaları (Elma,Ayva,Nar,Havuç,Vişne,Portakal,Limon,Mandalina,Greyfrut,Erik,Kayısı ve Şeftali )	kilogram	43.200	KırkÜçBinikiYüz
10.81.12	Kristal Şeker	Ton	1.872	BinSekizYüzYetmişiki
10.62.13	İzo Glikoz	Ton	5.760	BeşBinYediYüzAltmış
19.20.26	Mazot	Ton	3.000	ÜçBin
	Muhtelif Makine Yağı	Ton	30	Otuz
22.22.13	Plastik kasa 20 lik	adet	2.700.000	İkiMilyonYediYüzBin
22.22.13	plastik kasa 400 lük	adet	135.000	YüzOtuzBeşBin
20.59.59	Askorbik Asit(Vitamin C)	Ton	2.025	İkiBinYirmiBeş
20.59.59	Sitrik Asit	Ton	280	İkiYüzSeksen
20.59.59	Malik Asit	Ton	90	Doksan
20.15.10	Nitrik Asit	Ton	90	Doksan
20.59.59	Sulfirik Asit	Ton	90	Doksan
20.13.24	Hidroklorik Asit	Ton	90	Doksan
20.59.59	Klor ve muhtelif dezenfeksiyon maddeleri	Ton	270	İkiYüzYetmiş
17.21.13	Karton Kutu	adet	326.000	ÜçYüzDoksanBin
22.22.11	Polietilen Torba	Ton	45	KırkBeş
16.24.11	Palet	adet	43.446	KırkÜçBinDörtYüzKırkAltı
01.24.10	Elma	Ton	6.000	AltıBin

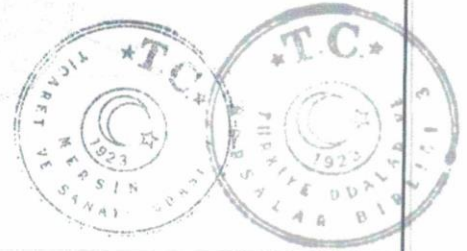
TOBB tarafından 5.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 8/10



MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

01.24.21	Armut	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.24.22	Ayva	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.13.41	Havuç	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.24.29	Nar	Ton	37.440	OtuzYediBinDörtYüzKırk
01.24.24	Vişne	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.21.12	Üzüm	Ton	4.500	DörtBinBeşYüz
01.25.13	Çilek	Ton	1.860	BinSekizYüzAltmış
01.24.23	Kayısı	Ton	360	ÜçYüzAltmış
01.25.90	Böğürtlen	Ton	180	YüzSeksen
01.24.27	Erik	Ton	360	ÜçYüzAltmış
01.13.34	Domates	Ton	360	ÜçYüzAltmış
10.39.22	Kayısı Püre	Ton	7.000	YediBin
10.39.22	Domates Püre	Ton	7.000	YediBin
10.39.22	Şeftali Püre	Ton	7.000	YediBin
10.89.19	Elma Suyu Konsantresi	Ton	7.000	YediBin
10.89.19	Üzüm Suyu Konsantresi	Ton	7.000	YediBin
10.89.19	Armut Suyu Konsantresi	Ton	7.000	YediBin

16-10-2019

**ASLI GİBİDİR**Fevzi ORAN  
Sanayi ve Ticaret Müdürü

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 9/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487  
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN  
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibariyle tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 10 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 03.11.2017 tarih ve 35600 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:

TOBB Sanayi Müdürlüğü

Derya İNCEEFİ

Gıda Mühendisi

*[Handwritten signature]*

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

<p>ODA ONAYI</p>  <p>YUSUF YEL Genel Sekreter Yrd.</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI</p>  <p>Müdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO</p> <p>15.10.2019 * 034475</p> <p>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.</p>
---	---	---

16-10-2019  
ASLIĞIBİDİR  
Fevzi GRAN  
Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü  
MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI

T.C.  
TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 10/10

#### 8.4. BDDK Yetkilendirme

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

**Sayı** : 12509071-107.01.01-E.13627  
**Konu** : Yetkilendirme

02/11/2018

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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**e-imzalıdır**

**Mehmet SARI**  
**Daire Başkanı**

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

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



## 8.5. SPK Listeye Alınma



T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482  
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

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

İlgili : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler/Beşiktaş Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929091, İnternet: [www.aden.gov.tr](http://www.aden.gov.tr)  
Halkıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342508  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018 D-146-4849-bu15-ss-04648989  
<https://girisimci.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi İçin: Enerji Bakanlığı  
BAŞLIĞI  
enerji@spk.gov.tr





## 8.7. Lisans Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

## **SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Mesut KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**Erhan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM

GENEL MÜDÜR



## 8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

**Sayın Süleyman Buğra GÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

**Sayın Mesut KAYA**

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

# aden<sup>®</sup>

D e ğ e r l e m e


## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  adenderleme
-  @adenderleme
-  adengayrimenkul
-  adenderleme
-  [www.adenderleme.com](http://www.adenderleme.com)