

# AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

ADANA İli, SARIÇAM İlçesi, İNCİRLİK Mahallesi  
244 Ada 7 Parselde Konumlu Tesise Ait

## MAKİNE DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2023-PD-0091  
Rapor Tarihi: 31.12.2023



## YÖNETİCİ ÖZETİ\*

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporu Talep Eden</b>	Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2023
<b>Rapor No</b>	2023-PD-0091
<b>Raporun Türü</b>	Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No.145 Sarıçam / Adana adresindeki Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. mülkiyetinde olan makine ve ekipmanların değerlendirme raporudur.
<b>Müşteri Talebi</b>	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

### MAKİNE VE EKİPMANLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

<b>Makine ve Ekipmanlarının Bulunduğu Açık Adres</b>	Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No.145 Sarıçam / Adana
<b>Ana Makineler</b>	Silolar, değirmenler, vals makineleri, bloverler, konveyörler, elekler
<b>Makine Yaş Aralığı</b>	1 - 7 YIL

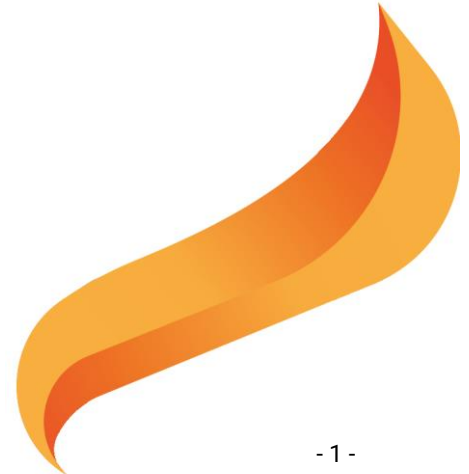
### DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

<b>Kullanılan Yaklaşımlar</b>	Pazar ve Maliyet Yaklaşımları
<b>Değer Tarihi</b>	31.12.2023
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	22.950.000 TL (Yirmiikimilyondokuzyüzellibin TürkLirası)

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

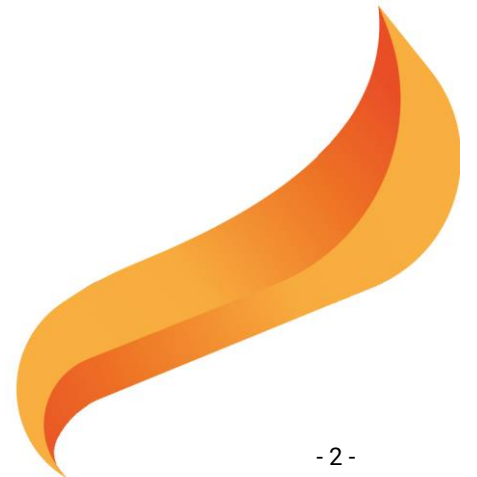
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Tolga Erdem (Lisans No: 411407)
---------------------------------	---------------------------------

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



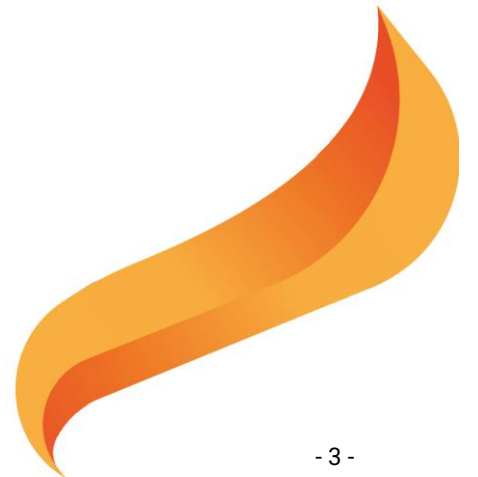
### **Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız**

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



## İÇİNDEKİLER

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



## ŞEKİLLER, GRAFİKLER VE TABLOLAR LİSTESİ

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



## RAPOR BİLGİLERİ

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.'nin 14.11.2023 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde 31.12.2023 tarihli değer tespiti amacı ile 2023-PD-0091 rapor numarası ile üretilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No.145 Sarıçam / Adana adresinde yer alan Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. işletmesinde olan makine ve ekipmanların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

#### 1.3 Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

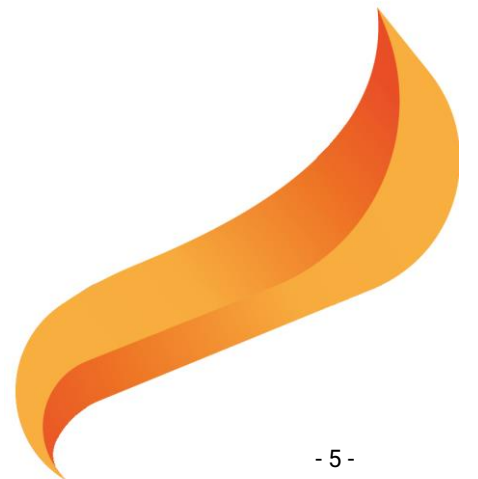
Bu rapor Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.11.2023 tarih ve 2023-0028 numaralı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerlemeyi olumsuz etkileyen bir faktör yoktur.

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

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



## KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

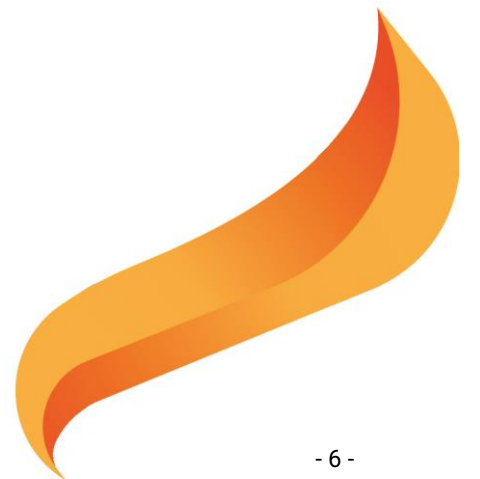
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi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

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No.145 Sarıçam / Adana adresinde bulunan Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

#### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

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



## GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

### 3. GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

#### 3.1 Sektörün Önemi ve Gelişimi

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

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

#### 3.2 Buğday Unu Üretimi

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Pazar Büyüklüğü

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

#### 3.4 Kapasite Kullanımı

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

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

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

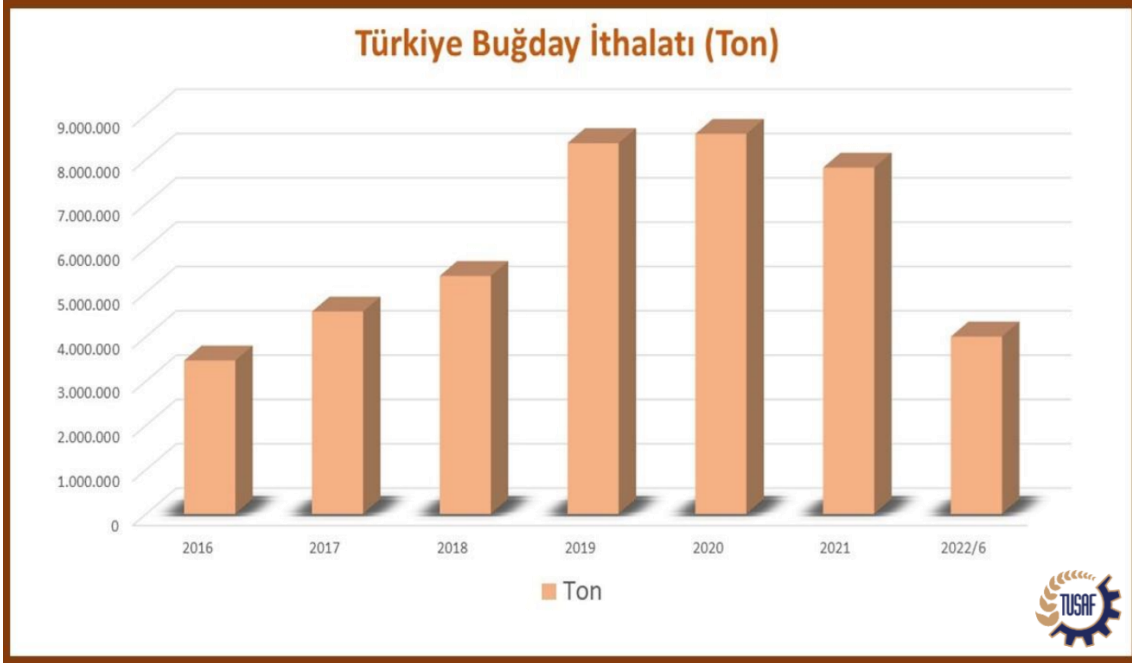


## GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

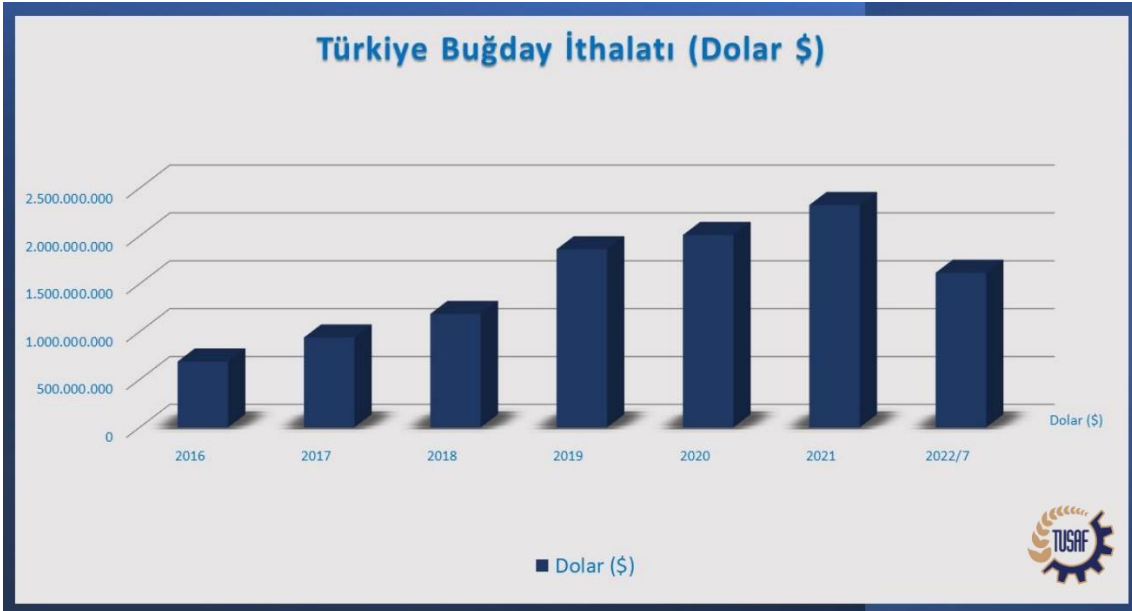
### 3.5 Dış Ticaret

#### 3.5.1 İthalat

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



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



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

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

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

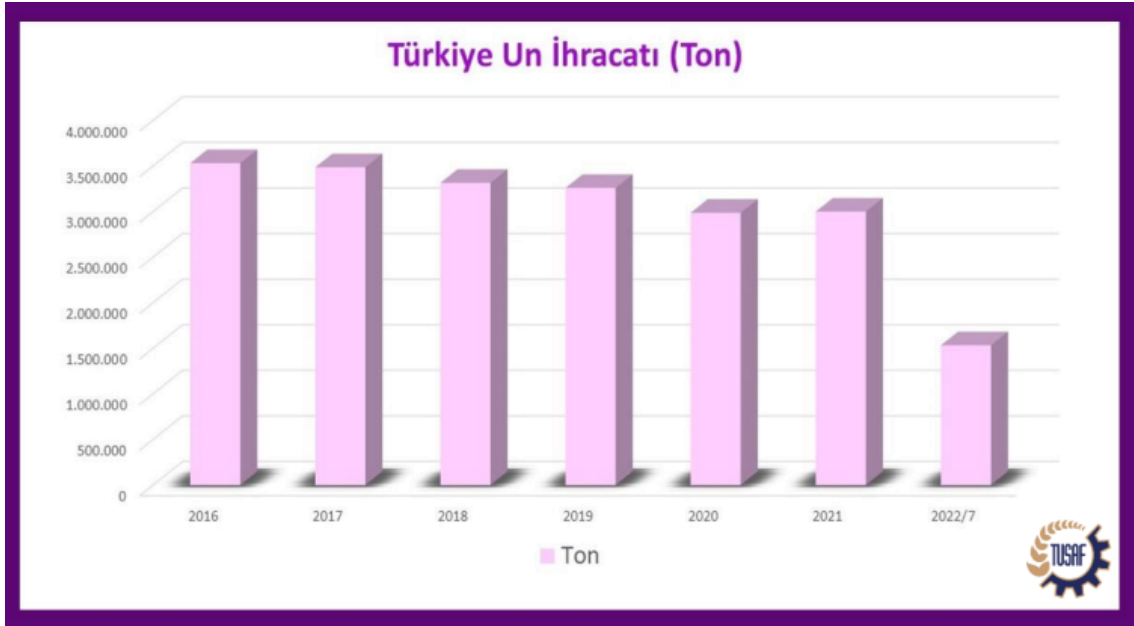
## GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

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

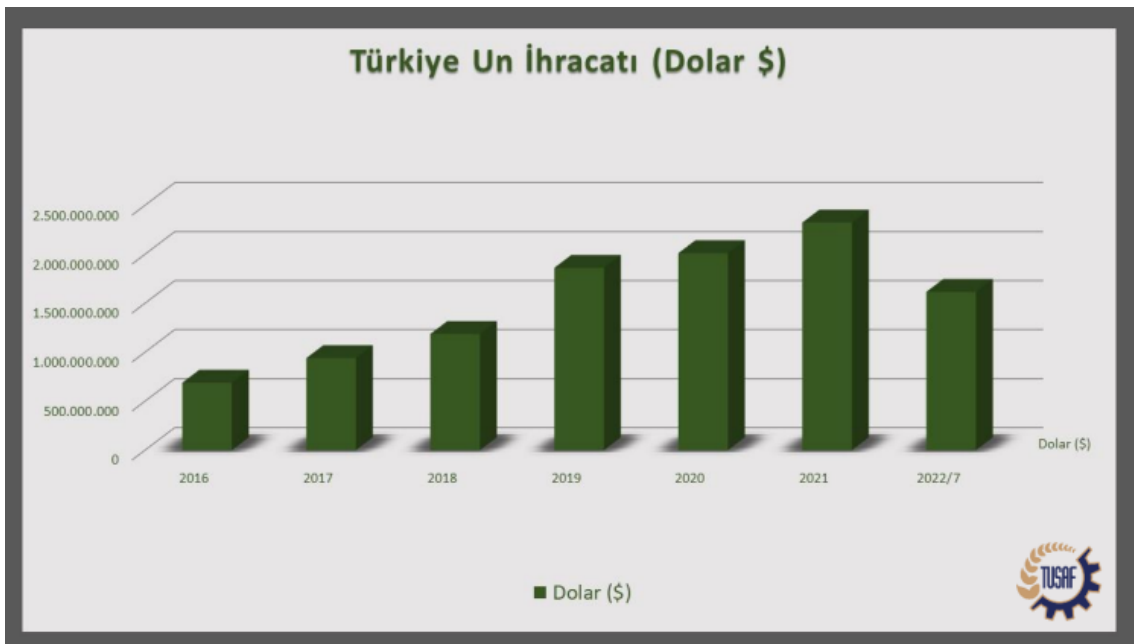
Tablo 1. Türkiye Yıllara Göre Buğday İthalatı  
Kaynak: TÜİK, (Adi Buğday, GTİP 10019900011)

### 3.5.2 İhracat

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



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



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

## GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GENEL VERİLER VE SEKTÖR ANALİZİ

### 3.6 Sektör SWOT Analizi

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



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

## DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI

### 4. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI

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

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

#### 4.1 Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

#### **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)**

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

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

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

#### **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

## DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI UYGULANMASI

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

### **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:**

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



## DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE ve EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 5.2 Makine Parkının Değerine Etken Faktörler

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

### 5.3 Değerlemeye Konu Tesisin Tanımı

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

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

### 5.4 Değerleme Çalışmasında İzlenen Metodoloji

Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No.145 Sarıçam / Adana adresinde bulunan, Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. işletmesindeki tesisin değerlendirilmesinde Pazar Değeri hesaplanırken aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurulmuştur;

- Makine ve ekipmanların giriş kaydı bulunan sabit kıymet listesi temin edilmiştir. Saha çalışmasında tespitleri yapılan makine ve ekipmanlar muhasebe kayıtları ile eşleştirilmiştir.
- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki değeri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa fiyatları sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak tayin edilmiştir.
- İkinci el piyasası bulunmayan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Araştırılan bu değerler üzerinden teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları ilgili uzman tarafından yerinde görülen makine ve ekipmanlar için belirlenir.
- Eskime ve yıpranma oranları sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler makinenin ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.
- Hesaplanan ve ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılan değerler Piyasa Değeri olarak belirlenmiştir.
- İkinci el piyasası oluşan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makineler için, satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- Makine ve ekipmanın bulunduğu ve saklandığı koşulların olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- Makine ve ekipmanlar bulunduğu fabrikada bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar vb. gibi) değerlendirilmesine dahil edilmemiştir.



## DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNE ve EKİPMANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Değerleme çalışması resmi evrakı (fatura) temin edilen veya firma sabit kıymet listesinde kayıtlı makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.
- Raporun hazırlanması aşamasında sunulan bilgi ve belgelerin orijinalliği ve doğruluğu firma yetkililerine aittir.
- Bu rapora dahil edilen finansal tablo ve ekler işveren tarafından verilmiş olan dokümanlarla ilgili analizlerin hazırlanması ile oluşturulmuştur.
- Firmadan alınan bilgiye göre finansal kiralama yolu ile alınmış ve ödemeleri devam eden herhangi bir makine ekipman bulunmamaktadır.
- Firmadan alınan bilgiye göre yatırım teşvik mevzuatı kapsamında alınan ve mevzuat kapsamında süreci devam eden makine ve ekipman bulunmamaktadır.

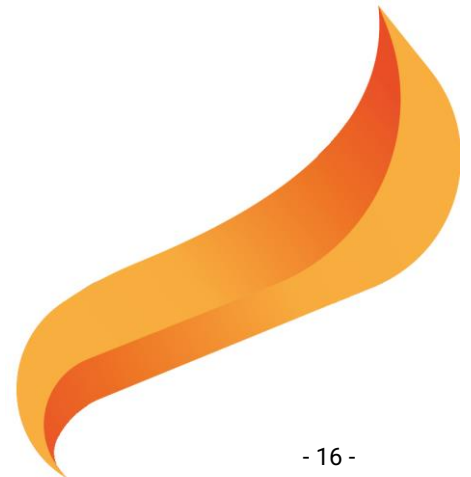
### **Pazar ve Maliyet Yaklaşımının Uygulanması**

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

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

Öngörülen Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma	Yıllık Yıpranma
	Oranı	Oranı
<b>Makine &amp; Ekipman - 4</b>	0,30	0,15
<b>Makine &amp; Ekipman - 8</b>	0,25	0,08
<b>Makine &amp; Ekipman - 10</b>	0,20	0,07
<b>Makine &amp; Ekipman - 15</b>	0,20	0,05
<b>Makine &amp; Ekipman - 18</b>	0,20	0,04

Tablo 4. Maliyet Yaklaşımında Kullanılan Yıpranma Oranları Tablosu



ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

**6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ**

**6.1 Değer Takdiri**

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

31.12.2023 Tarihi İtibari ile Tesiste Yer Alan Makine Parkının Değeri KDV Hariç		
22.950.000 TL	779.000 USD	701.000 EURO
Yirmiikimilyondokuzyüze bin TürkLirası	Yediyüzetmişdokuzbin AmerikanDoları	Yediyüze bin Euro

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

Rapor Tarihi: 31.12.2023

Bilgilerinize sunulur.

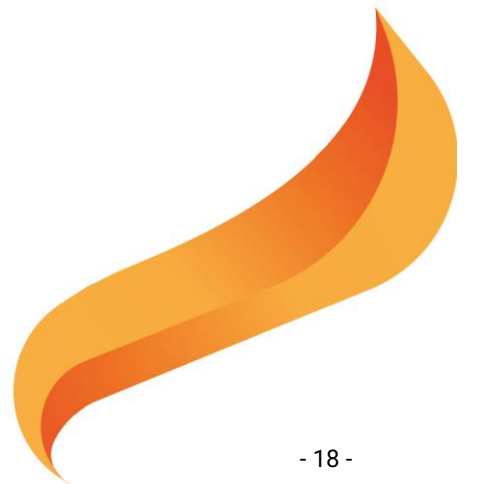
Tolga Erdem  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 411407)



EKLER

## 7. EKLER

- Değerleme Tablosu
- Makine ve Ekipman Görselleri
- Değerleme Uzmanlarının Lisansları
- Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişleri



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

Değerleme Tablosu

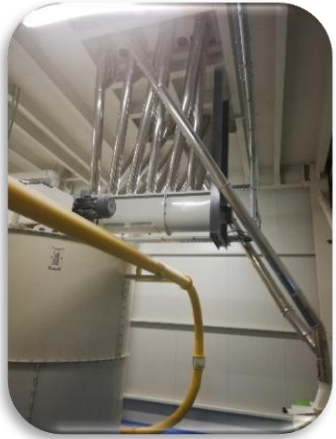
**AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. - MAKİNE, HAT ve EKİPMAN EKSPERTİZ LİSTESİ**

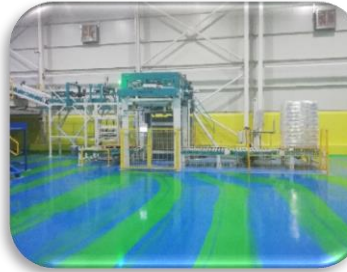
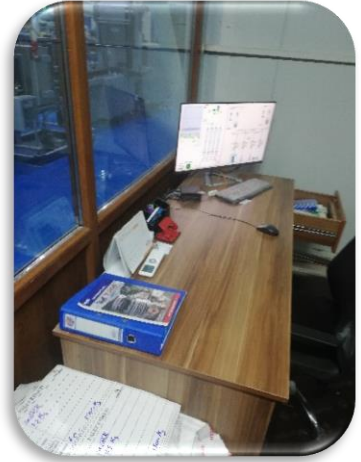
SIRA NO	HESAP KODU	SABİT KIYMET ADI	FATURA NO	MARKA	MODEL / KAPASİTE	GİRİŞ TARİHİ	ALIM YILI	MİKTAR	ALIM	KALAN EKONOMİK ÖMÜR	EKSPERTİZ DEĞERİ
1.		PASLANMAZ YIKAMA MAKİNASI	-	12 PALET		15.12.2022	2022	1	370.000,00	14 YIL	430.000 TL
2.		PASLANMAZ YIKAMA MAKİNASI	-	10 PALET		21.10.2022	2022	2	150.000,00	14 YIL	170.000 TL
3.		SİLO SEVİYE VE BASINÇ ÖLÇÜM CİHAZI	VG2022000001002	VEGA		28.07.2022	2022	5	141.226,25	7 YIL	150.000 TL
4.		2000 KVA TRAF0 İÇİN SOĞUTMA SİSTEMİ	AKD202200000178	AKDENİZ SOĞUK HAVA DEPOLARI		29.06.2022	2022	1	127.000,00	17 YIL	170.000 TL
5.		2000 KVA TRAF0 AG VE OG SİSTEMLERİ	END2022000001005	ENDÜSTRİYEL		17.06.2022	2022	1	1.518.598,40	17 YIL	1.900.000 TL
6.		SENSÖRLER İÇİN DEVRE DÜZENLEYİCİ	END2022000001009	ENDÜSTRİYEL		17.06.2022	2022	1	138.054,40	7 YIL	150.000 TL
7.		KONVEYÖR BANT	END2022000000918	ENDÜSTRİYEL	2,6 MT HİDROLİK KALDIRMALI	01.06.2022	2022	1	24.000,00	17 YIL	32.000 TL
8.		KONVEYÖR BANT	END2022000000918	ENDÜSTRİYEL	3,6 MT HİDROLİK KALDIRMALI	01.06.2022	2022	1	26.000,00	17 YIL	35.000 TL
9.		OTOMATİK DÖNDÜRME SİSTEMİ	OKT2022000000059	OKUTUCU TARIM MAK	6LI DÖNERLİ PULLUK 14 16 18 5 1 140 YÜKSEK X98 APBK KÜD	25.05.2022	2022	1	148.148,15	14 YIL	200.000 TL
10.		SİLO SEVİYE VE BASINÇ ÖLÇÜM CİHAZI	-	-		24.05.2022	2022	1	26.521,82	7 YIL	32.000 TL
11.		SİLO SEVİYE VE BASINÇ ÖLÇÜM CİHAZI	-	-		24.05.2022	2022	25	282.993,85	7 YIL	340.000 TL
12.		SİLO SEVİYE VE BASINÇ ÖLÇÜM CİHAZI	-	-		24.05.2022	2022	2	22.639,51	7 YIL	27.000 TL
13.		BANT KONVEYÖRLÜ TÜNEL TİPİ METAL DEDEKTÖR	DTS2022000000152	DETES MAGNET		18.05.2022	2022	1	75.000,00	9 YIL	100.000 TL
14.		BANT KONVEYÖRLÜ TÜNEL TİPİ METAL DEDEKTÖR	DTS2022000000152	DETES MAGNET		18.05.2022	2022	2	180.000,00	9 YIL	240.000 TL
15.		BANT KONVEYÖRLÜ TÜNEL TİPİ METAL DEDEKTÖR	DTS2022000000152	DETES MAGNET		18.05.2022	2022	1	81.500,00	9 YIL	110.000 TL
16.		BANT KONVEYÖRLÜ TÜNEL TİPİ METAL DEDEKTÖR	DTS2022000000152	DETES MAGNET		18.05.2022	2022	2	176.000,00	9 YIL	230.000 TL
17.		EKF 120X80 3 KATLI FIRIN DİJİTAL MAYA ODALI DAVLUMBAZLI	FTM2022000000385	FIMAK		20.04.2022	2021	1	120.000,00	14 YIL	180.000 TL
18.		ELEKTRİKLİ ELİTE KONVEKSİYONEL FIRIN	-	FRN 10		20.04.2022	2022	1	90.000,00	14 YIL	130.000 TL
19.		ĞİZ KAPAMA SİSTEMİ	END2021000000825	ENDÜSTRİYEL		07.05.2021	2021	1	300.000,00	13 YIL	760.000 TL
20.		MİKSER	-	MİKSO KARIŞTIRICI M250		29.04.2021	2021	1	20.000,00	13 YIL	52.000 TL
21.		VENTİLLİ PAKETLEME MAKİNASI	END2021000000577	ENDÜSTRİYEL	6 İSTASYONLU	06.04.2021	2021	1	1.467.013,00	16 YIL	3.900.000 TL
22.		PALET STRİÇ SARMA MAKİNESİ	-	-		22.03.2021	2021	1	27.000,00	16 YIL	80.000 TL
23.		TAM OTOMATİK UN PAKETLEME TESİSİ	SAG2021000000106	SAĞBİLİ MAKİNA		03.03.2021	2021	1	700.000,00	16 YIL	2.100.000 TL
24.		PALETİZER SİSTEMİ	END2021000000160	ENDÜSTRİYEL	EKİPMANLARI İLE BERABER	03.02.2021	2021	1	1.897.155,00	16 YIL	5.700.000 TL
25.		ÇİFT TARTIM UN TORBALAMA MAKİNESİ	END2021000000159	ENDÜSTRİYEL		03.02.2021	2021	1	220.000,00	16 YIL	670.000 TL
26.		UN PAKETLEME TESİSİ OTOMASYON SİSTEMİ	END2021000000158	ENDÜSTRİYEL		03.02.2021	2021	1	265.000,00	13 YIL	780.000 TL
27.		INKJET KODLAMA MAKİNESİ	TEK2020000006802	TEKNOSİN	LEIBINGER JET 2 NEO	13.11.2020	2020	1	36.810,80	1 YIL	36.000 TL
28.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	BRABENDER FARINOGRAF-TS CİHAZI	20.10.2020	2020	1	467.971,84	12 YIL	1.200.000 TL
29.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	BRABENDER EXTENSOGRAF E SİSTEMİ	20.10.2020	2020	1	249.584,96	12 YIL	630.000 TL
30.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	BRABENDER QUADRUMAT JUNIOR III DEĞİRMEN	20.10.2020	2020	1	194.988,27	12 YIL	490.000 TL
31.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	ELGA PURELAB OPTION 57 SU SİSTEMİ	20.10.2020	2020	1	15.599,06	12 YIL	40.000 TL
32.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	ELGA DV-35 LT TANK	20.10.2020	2020	1	3.899,77	12 YIL	10.000 TL
33.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	HORTUM	20.10.2020	2020	1	3.119,81	12 YIL	8.000 TL
34.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	PHOENIX KABA TERAZİ 0.1GR KAPASİTE	20.10.2020	2020	1	1.949,89	12 YIL	5.000 TL
35.		ANALİTİK CİHAZ	ANA2020000000265	ANALİTİK	BİLGİSAYAR SİSTEMİ VE YAZICI	20.10.2020	2020	1	5.459,67	1 YIL	5.000 TL
36.		SOĞUTMALI SİRKÜLASYONLU SU BANYOSU	ANA2020000000265	ANALİTİK	C200-H13	20.10.2020	2020	2	15.599,06	7 YIL	35.000 TL
37.		KODLAMA MAKİNESİ	TEK2020000006072	TEKNOSİN	LEIBINGER JET 2 NEO İNKJET	16.10.2020	2020	1	37.156,40	1 YIL	36.000 TL
38.		UN DÖLÜM KAZANI	SAG2020000000490	SAĞBİLİ MAKİNA		12.10.2020	2020	1	4.750,00	15 YIL	12.000 TL
39.		HAVA TANKI	SRM2020000001849	SARMAK MAKİNA	1.000 Lt	09.10.2020	2020	1	4.323,59	7 YIL	10.000 TL
40.		SARMAK KOMPRESÖR VİDALI ROBOT	SRM2020000001849	SARMAK MAKİNA	ROBOT 60 VIDALI KOMPRESÖR	09.10.2020	2020	1	50.927,07	12 YIL	130.000 TL
41.		SARMAK KURUTUCU	SRM2020000001849	SARMAK MAKİNA	SRD 63	09.10.2020	2020	1	11.961,93	12 YIL	30.000 TL
42.		DOZAJ MAKİNESİ	-	S43 SERİSİ		06.10.2020	2020	2	34.400,00	12 YIL	89.000 TL
43.		MAKRO DOZAJ MAKİNESİ	-	E75B SERİSİ		06.10.2020	2020	2	15.600,00	12 YIL	40.000 TL
44.		PAKETLEME OTOMASYON SİSTEMİ	END2020000001694	ENDÜSTRİYEL		14.09.2020	2020	1	80.000,00	12 YIL	210.000 TL
45.		LABORATUAR MAKİNE - BOARD VE MİKSER	ABP2020000000618	ABP GIDA		23.07.2020	2020	1	14.956,08	7 YIL	40.000 TL
46.		ANALİZ CİHAZI	E1A2020000000115	EVA ANALİZ SİST.	FALLING NUMBER FN 1000 230 V 5	22.06.2020	2020	1	117.414,32	7 YIL	310.000 TL
47.		KODLAMA MAKİNASI	-	LİBINGER JET2 NEO		09.06.2020	2020	1	34.463,70	1 YIL	39.000 TL
48.		KODLAMA MAKİNASI	-	LİBINGER JET2 NEO		09.06.2020	2020	1	34.768,80	1 YIL	39.000 TL
49.		ZİNCİRLİ KONVEYÖR	ALT2017000000132	ALTINBİLEK MAKİNA	ZK1 100T/H	02.06.2017	2017	1	20.304,40	12 YIL	110.000 TL
50.		ZİNCİRLİ KONVEYÖR	ALT2017000000132	ALTINBİLEK MAKİNA	ZK2 100T/H	02.06.2017	2017	1	13.121,94	12 YIL	68.000 TL
51.		ZİNCİRLİ KONVEYÖR	ALT2017000000132	ALTINBİLEK MAKİNA	ZK3-4-6-7 100T/H	02.06.2017	2017	4	98.185,02	12 YIL	510.000 TL
52.		ZİNCİRLİ KONVEYÖR	ALT2017000000132	ALTINBİLEK MAKİNA	ZK5 100T/H	02.06.2017	2017	1	29.732,70	12 YIL	150.000 TL

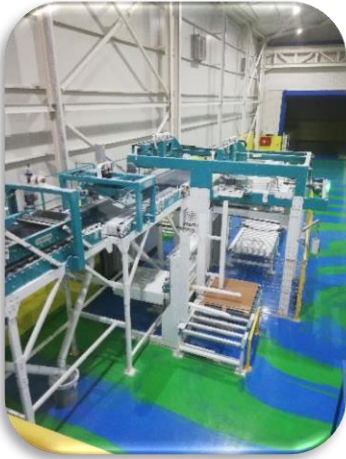
10.190.899 TL

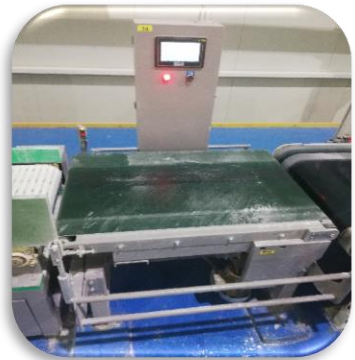
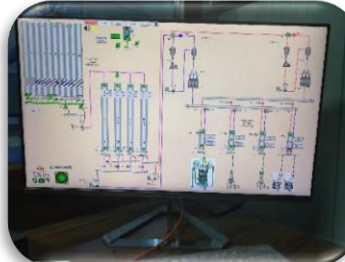
22.950.000 TL

• **Makine ve Ekipman Görselleri**











• DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANSLARI



Tarih : 10.01.2019

No : 411407

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Tolga ERDEM**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



• **DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞLERİ**

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