

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

DİNAR ŞUBESİ

2021-ÖZEL-255

Değer Tarihi: 06.08.2021

Rapor Tarihi: 06.08.2021



aden[®]
Değerleme



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 14 -
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 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 18 -
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 -
7. SONUÇ	- 21 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 21 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 21 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 21 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 21 -
8. RAPOR EKLERİ	- 23 -
8.1. EKSPERTİZ LİSTESİ	- 23 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 24 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 45 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 56 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 57 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 58 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 59 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 62 -

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-255
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 “ Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. ” firması bünyesinde Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi 5 ada ve 4 parsel üzerinde konumlu varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli “Pazar Değeri”nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi 5 ada ve 4 parsel üzerinde konumlu 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	: 104.210.000-TL Yüzdörtmilyonikiyüzonbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 122.967.800-TL Yüzyirmikimilyondokuzyüzaltmışyedibinsekizyüz-Türk Lirası
Takdir Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 10.302.600-EUR Onmilyonüçyüzikibinaltıyüz-Euro
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 12.157.095-EUR Onikimilyonyüzelliyedibindoksanbeş- Euro
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 (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda 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.

¹ 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 değerlemesi, 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 edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



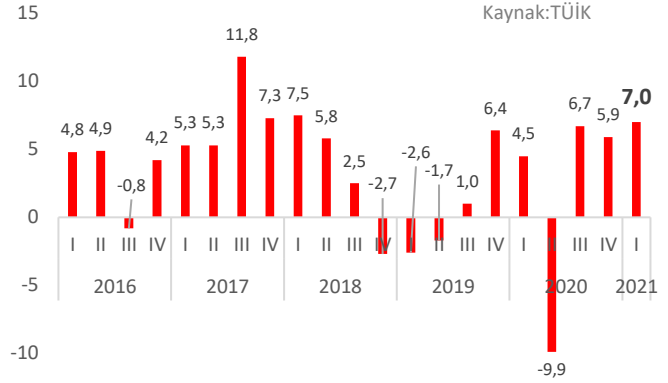
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

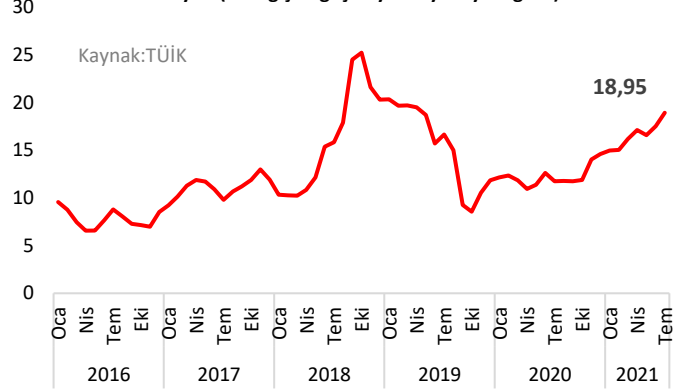
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, 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.

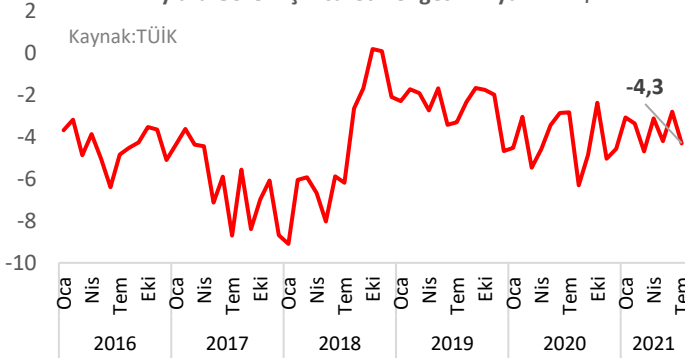
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



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 Tic. ve San. 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.

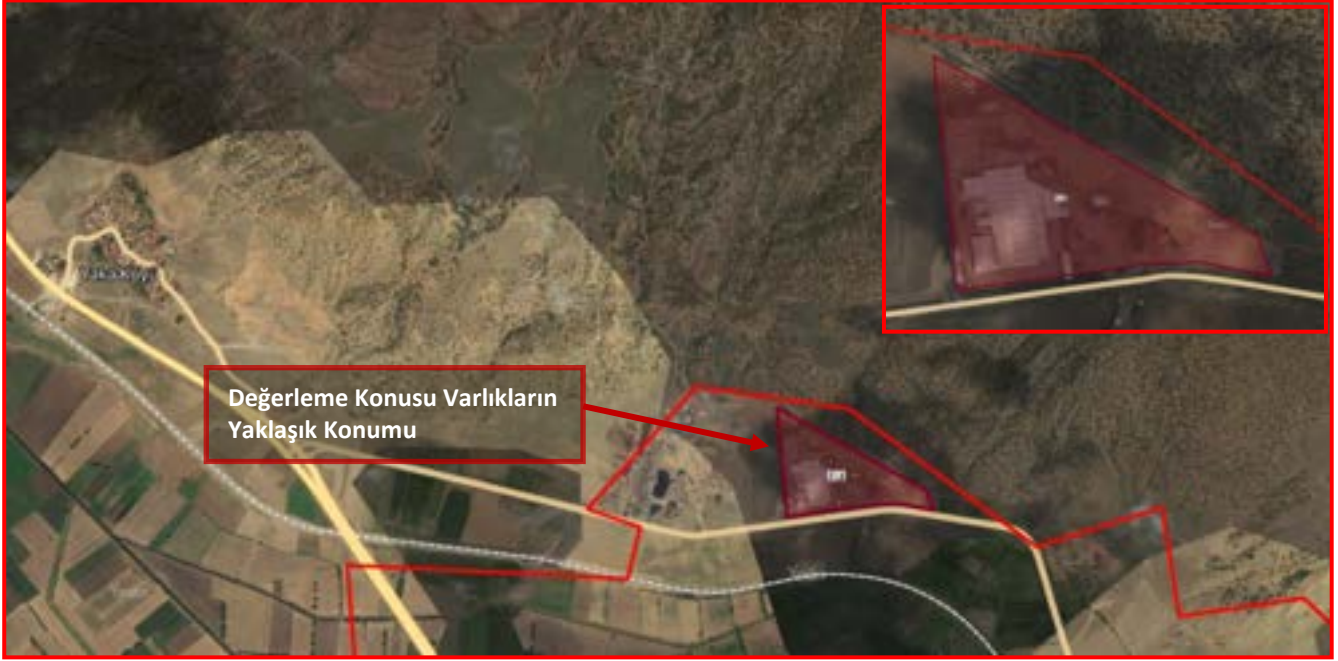
Niğde Üretim Tesisleri; Niğde’de kurulmuş, Göknur firmasının ilk üretim tesisidir. Tesis, Kayseri Karayolu üzerinde bulunmakta, Kayseri Uluslararası Havalimanına 100 km, Türkiye’nin en büyük limanlarından biri olan Mersin Limanına 180 km mesafede olup, 200.000 m²’lik arazi üzerinde 30.000 m² kapalı alana sahiptir. Berrak, püre ve kırmızı ürünler olmak üzere aynı anda 3 değişik meyve veya sebze işleyebilmektedir. Atıklarından organik gübre, buharından elektrik, hurdasından varil üreterek kaynakları en yüksek verimle kullanan, çevre dostu bir tesistir. Firma tesislerinde ISO 9001, ISO 22000, BRC, KOSHER, ORGANIC (EU, NOP; JAS, COR, KOC), KRAV ve HELAL sertifikalarıyla üretim yapılmaktadır.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Dinar Şube için, Dinar Ticaret ve Sanayi Odası’ndan alınan 15.02.2021 tarihli 2021/06 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, muhtelif cins konsantre meyve ve sebze suyu imalatı alanlarında toplam 113 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
Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup)	36.000.000 kg.
Konsantre Tekrar İşleme (Reprocess)	24.000.000 kg.
Elma Suyu Konsantresi	37.143.000 kg.
Armut Suyu Konsantresi	5.455.000 kg.
Ayva Suyu Konsantresi	3.750.000 kg.
Havuç Suyu Konsantresi	1.778.000 kg.
Pancar Suyu Konsantresi	571.000 kg.
Nar Suyu Konsantresi	6.279.000 kg.
Vişne Suyu Konsantresi	16.463.000 kg.
Üzüm Suyu Konsantresi	17.763.000 kg.
Çilek Suyu Konsantresi	1.500.000 kg.
Elma Pulp Konsantresi	10.000.000 kg.
Armut Pulp Konsantresi	3.750.000 kg.
Ayva Pulp Konsantresi	1.250.000 kg.
Havuç Pulp Konsantresi	645.000 kg.
Kayısı Pulp Konsantresi	8.000.000 kg.
Şeftali Pulp Konsantresi	6.857.000 kg.
Çilek Pulp Konsantresi	2.000.000 kg.
Erik Pulp Konsantresi	4.000.000 kg.
Domates Salçası	8.000.000 kg.
Armut Aroması	1.680.000 kg.
Ayva Aroması	1.360.000 kg.
Çilek Aroması	920.000 kg.
Domates Aroması	1.920.000 kg.
Elma Aroması	11.680.000 kg.
Erik Aroması	480.000 kg.
Havuç Aroması	800.000 kg.
Kayısı Aroması	960.000 kg.
Nar Aroması	2.160.000 kg.
Üzüm Aroması	2.700.000 kg.
Vişne Aroması	2.700.000 kg.
Kurutulmuş Nar Çekirdeği	1.080.000 kg.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

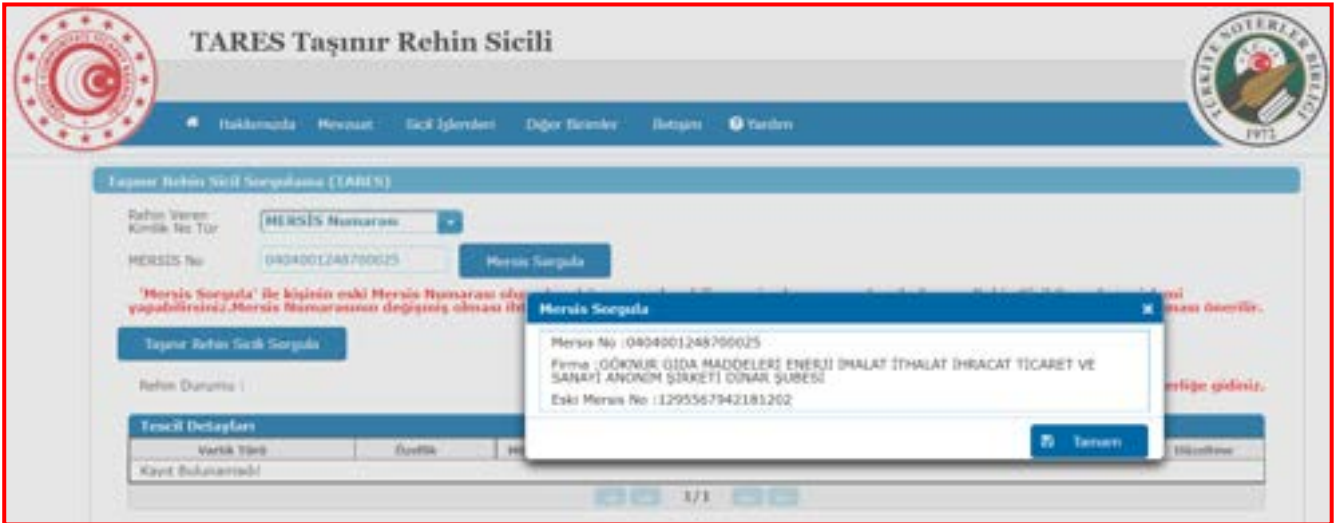
Değerleme konusu varlıklar (makine-ekipman ve demirbaş) Konak Mahallesi Çivril Yolu 3. Kilometre Dinar/Afyonkarahisar adresinde yer almaktadır.



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. – Dinar Şubesi" unvanı ve "0404001248700025" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



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

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 takdirdir.

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.

- Değerlemesi 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 satış gerçekleştirilememesi 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 ulaşılabileceği 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 aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme 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 aynısını 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 aynısı 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 görülmüştür.

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, kullanılabileceği 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
Makine 3	0,35	0,2	0	3
Makine 5	0,35	0,15	0,05	5
Makine 10	0,3	0,07	0,1	10
Makine 15	0,25	0,048	0,1	15
Makine 20	0,25	0,035	0,1	20
Makine 25	0,2	0,03	0,1	25
Tank	0,1	0,028	0,1	30
Demirbaş 6	0,35	0,1	0	6

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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
+ 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. + Çiftliklerde damla sulama sistemlerinin kullanılması, toprağa ihtiyacı kadar suyun verilmesini ve suyu etkin kullanılmasını sağlamaktadır.	– Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır.	– Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olası olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir. – Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. – 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.

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 Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 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. / Dinar Şubesi 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		104.210.000	10.302.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		104.210.000	10.302.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		122.967.800	12.157.095

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

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. Ekspertiz Listesi

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

8.2. Fotoğraflar



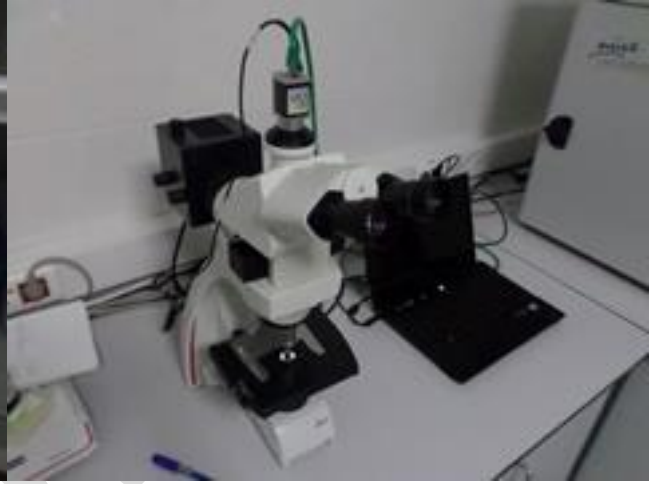
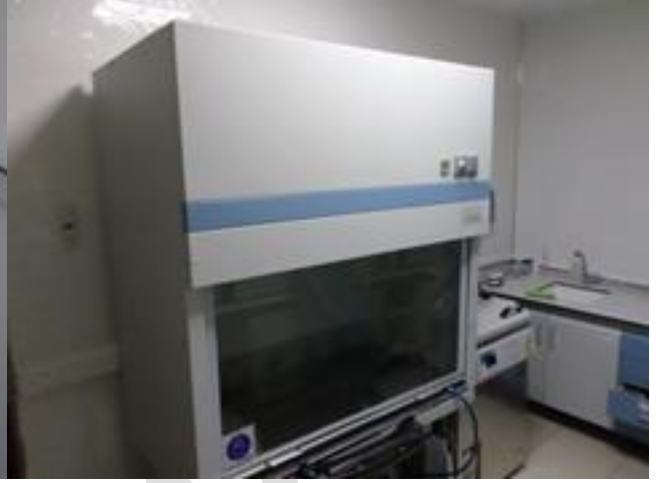


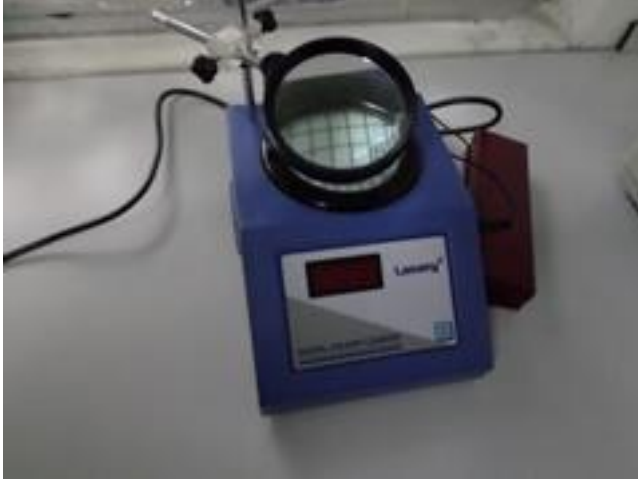










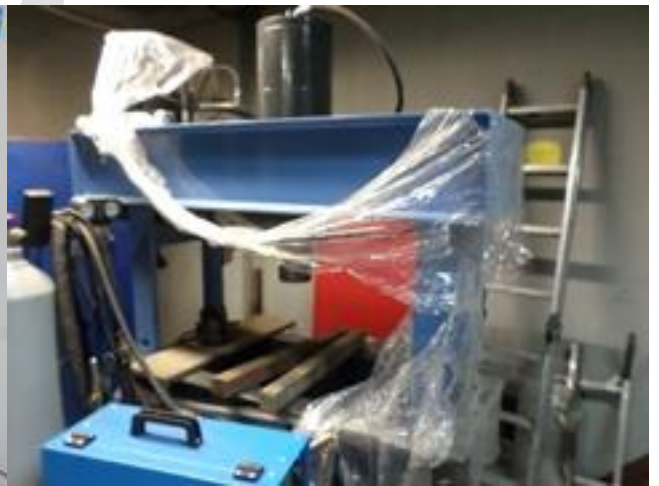




























8.3. Kapasite Raporu

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ		KAPASİTE RAPORU	
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 16.02.2023	
Rapor Tarihi : 15.02.2021		Rapor No : 2021 / 06	
Firma Ormanı	:GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTİHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR ŞUBESİ		Sanayi Sicil No : 614632
Tescilli Markaları	:		Oda Sicil No : 2486
Vergi Dairesi/No	:Etilmesgat V.D. / 4040012487		Ticaret Sicil No : 2675
İşyeri SGK No	:211070101105457100305-000		Faaliyet Kodu : 10.32.02 (NACE)
MERSİS No	:1295567942181202		
Üretim Yapıldığı Yıl	Adres : KONAK M.H. ÇİVRİL YOLU 3 KM. DİNAR / AFYONKARAHİSAR		
	İşyeri Tel (Kodlu): 530-6894885 Faks : 272-3512233		
	e-posta : mustafa.kilic@goknur.com.tr Web : www.goknur.com.tr		
Merkez	Adres		
	Büro Tel (Kodlu): 272-3512222 Faks :		
Üretim Konuları	:KONSANTRE MEYVE VE SEBZE SUYU İMALATI		
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kayımları Durumu (TL)		Personel Durumu
Mal Sektörü	Makine ve Teçhizat Değeri		Mühendis : 16
Arz (m2)	83.105	Tescilli Sermayesi	Tekniyisyen : 11
Taahhüt Kapak Sektörü (m2)	14.470		Usta : 11
Bina İnanç Tipi	CELİK-KONST.		İşçi : 67
			İdari Pers. : 8
			Toplam : 113
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 19.11.2013			
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hukuk	
Ölçesi	Oran (%)	Patent	Know How
		Lisans	Ülkesi
Sertifika : Cihaz Laboratuvar, Değeri İmz, Emisyon İmz, ISO27000 Belgesi			
Yukarıda ürünü yarattı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yeterlilikteki yönün ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile işletim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 16.02.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER	
TANSU KURT Genel Sekreter	İRFAN ÇALIŞKAN İnşaat Mühendisi		
İLİNİN AYNIYDIR 17.02.2021 TANIRK OLLAĞA Tansu KURT DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI Genel Sekreter			

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : KONAK MHL ÇİVRİL YOLU 3 KM. DİNAR / AFYONKARAHİSAR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.93.14	3	Derin Kuyu Dalgıcı	0	Y	112.5
28.93.14	1	-18 C Soğuk hava depo komple aksamaları	0	Y	270.0
28.93.14	1	-18 C Soğuk hava depo komple aksamaları	0	Y	120.0
28.93.14	2	300 m2 Buhar kazanı komple aksamaları ile	0	Y	56.0
28.93.14	2	Brlör 10 bar (SAACKE) Ventilator ve Auloflame kumanda ve kontrol panoları	0	Y	33.5
28.93.14	1	Su tankı 20 tonluk	0	Y	0.0
28.93.14	4	Kazan besleme pompası	0	Y	44.0
28.93.14	1	Degazör tankı 20 tonluk	0	Y	0.0
28.93.14	2	Degazör besleme pompası	0	Y	6.0
28.93.14	1	Reverse Osmos Sistemi komple aksamalarıyla birlikte 50 ton/saat kapasite	0	Y	50.0
28.93.14	2	Hava kompresörü	0	Y	50.0
28.93.14	1	Basınçlı hava tankı 2000 lt	0	Y	0.0
28.93.14	1	Meyve indirme havuzu komple aksamaları ile birlikte 40 ton/saat toplam kapasite	0	Y	0.0
28.93.14	1	Meyve püre işleme ünitesi komple aksamalarıyla birlikte	0	Y	593.38
28.93.14	2	Meyve indirme havuzu komple aksamalarıyla birlikte 75 ton/saat kapasite	0	Y	0.0
28.93.14	1	Üzüm, Nar, Vişne işleme hattı tüm aksamalarıyla birlikte	0	Y	0.0
28.93.14	1	Meyve indirme havuzu komple aksamalarıyla birlikte 100 ton/saat kapasiteli	0	Y	0.0
28.93.14	2	Blower	0	Y	60.0
28.93.14	3	Devirdaim motoru	0	Y	45.0
28.93.14	1	Dalgıç pompa	0	Y	15.0
28.93.14	2	Seçme bandı	0	Y	6.0
28.93.14	2	Helezon	0	Y	4.4
28.93.14	4	Değirmenler	0	Y	88.0
28.93.14	4	Monopomlar Uzun tip 150 lik	0	Y	267.0
28.93.14	8	50000 lt üstten karıştırıcı Maişe tankı	0	Y	60.0
28.93.14	8	Meyve sıkma presi komple aksamalarıyla (Bucher Hidrolik HPx7507) 100 ton/saat toplam kapasite	0	Y	230.0
28.93.14	2	Ürün Pompası	0	Y	60.0
28.93.14	2	Chiller Soğutma Grubu ve Komple aksamalarıyla 100 ton/saat kapasiteli	0	Y	242.0
28.93.14	1	Meyve Püre Konsantre Evaporatör Aroma Tutucu ve Diğer Aksamaları ile birlikte 40 ton/saat kapasite	0	Y	489.0
28.93.14	2	Berrak Meyve Konsantre İşleme Evaporatörü Aroma tutucu ve diğer aksamalarıyla birlikte 43 ton/saat kapasite	0	Y	290.84
28.93.14	6	50000 lt kapasiteli yandan karıştırıcı Enzim Tankı Komple Aksamalarıyla Birlikte	0	Y	45.0
28.93.14	4	50000 lt kapasiteli üstten karıştırıcı Enzim Komple Tüm Aksamalarıyla Birlikte	0	Y	44.0
28.93.14	6	Soğutma Kuleleri Toplam 900,000 kg/cal	0	Y	118.0
28.93.14	6	Kule Su Pompası	0	Y	104.5
28.93.14	1	Kuyu Suyu Arıtma Sistemi Komple Tüm Aksamalarıyla Birlikte	0	Y	51.1
28.93.14	1	30 ton kapasiteli yıkama tankı reçine ve tuzlama tankı	0	Y	15.0
28.93.14	2	Aseptik Dolum Hattı Komple Aksamalarıyla Birlikte 12 ton/saat kapasiteli	0	Y	15.0

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2021 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

28.93.14	1	Akışkan yataklı kömür kazanı 22 ton/saat buhar kapasiteli komple aksamlarıyla	0 Y	432.0
28.93.14	1	Nar Çekirdeği Kurutma Hattı Komple aksamlarıyla 3 ton/saat	0 Y	110.0
28.93.14	1	Chiller Soğutma grubu komple aksamlarıyla (200 ton/saat)	0 Y	273.0
28.93.17	1	CITRUS YAĞ ÇIKARTMA HATTI KOMPLE AKSAMLARI İLE	0 I	85.0

Toplam : 0 4679.22 =
6270.155 BG

İLİNİN AYNI DİR
17/Şubat 2021
Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.91.00.00	Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup)	36.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Konsantre Tekrar İşleme (Reprocess)	24.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Suyu Konsantresi	37.143.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Suyu Konsantresi	5.455.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Suyu Konsantresi	3.750.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Suyu Konsantresi	1.778.000	kilogram
10.39.91.00.00	Pancar Suyu Konsantresi	571.000	kilogram
10.39.91.00.00	Nar Suyu Konsantresi	6.279.000	kilogram
10.39.91.00.00	Vişne Suyu Konsantresi	16.463.000	kilogram
10.39.91.00.00	Üzüm Suyu Konsantresi	17.763.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Suyu Konsantresi	1.500.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Pulp Konsantresi	10.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Pulp Konsantresi	3.750.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Pulp Konsantresi	1.250.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Pulp Konsantresi	645.000	kilogram
10.39.91.00.00	Kayısı Pulp Konsantresi	8.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Şeftali Pulp Konsantresi	6.857.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Pulp Konsantresi	2.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Erik Pulp Konsantresi	4.000.000	kilogram
10.39.17.25.00	Domates Salçası	8.000.000	kilogram
20.53.10.50.00	Armut Aroması	1.680.000	kilogram
10.89.19.40.00	Ayva Aroması	1.360.000	kilogram
10.89.19.40.00	Çilek Aroması	920.000	kilogram
10.89.19.40.00	Domates Aroması	1.920.000	kilogram
10.89.19.40.00	Elma Aroması	11.680.000	kilogram
10.89.19.40.00	Erik Aroması	480.000	kilogram
10.89.19.40.00	Havuç Aroması	800.000	kilogram
10.89.19.40.00	Kayısı Aroması	960.000	kilogram
10.89.19.40.00	Nar Aroması	2.160.000	kilogram
10.89.19.40.00	Üzüm Aroması	2.700.000	kilogram
10.89.19.40.00	Vişne Aroması	2.700.000	kilogram
10.39.25.20.09	KURUTULMUŞ NAR ÇEKİRDEĞİ	1.080.000	kilogram

ASLININ AYNIYDIR
17. Şubat/2024
TASLAK DEĞİŞİR

Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

KAPASİTE HESABI

Ticaret Sicil No : Firma Unvanı
MEYVE SUYU KONSANTRE HATTI & NFC HATTI

A-DÖKME MEYVE

Tesisteki mevcut 2 hatta her biri 50 ton / saat üzerinde toplam 100 ton / saat meyve işleme kapasiteli günlük 20 saat vardiyalı çalışması hesap edilerek, 130 iş günü elma, 15 iş günü armut, 15 iş günü ayva, 20 iş günü havuç, 5 iş günü pancar işleneceği planlanmaktadır. Toplam 185 gün. Buna göre;

Elma ihtiyacı	$100 \times 20 \times 130 = 260.00 \text{ Ton / Yıl}$
Armut İhtiyacı	$100 \times 20 \times 15 = 30.000 \text{ Ton / Yıl}$
Ayva ihtiyacı	$100 \times 20 \times 15 = 30.000 \text{ Ton / Yıl}$
Havuç İhtiyacı	$40 \times 20 \times 20 = 16.000 \text{ Ton / Yıl}$
Pancar İhtiyacı	$40 \times 20 \times 5 = 4.000 \text{ Ton / Yıl}$

B-KAPALI MEYVE

Tesisteki mevcut her biri en fazla 25 ton / saat kapasiteli 3 adet toplam 75 ton / saat meyve işleme hattında (meyveye göre değişen) günlük 20 saat çalışması hesap edilerek, 90 iş günü nar, 45 iş günü vişne, 45 iş günü üzüm, 15 iş günü çilek işleneceği planlanmaktadır. Toplam 195 gün. Buna göre

Nar İhtiyacı	$30 \times 20 \times 90 = 54.000 \text{ Ton / Yıl}$
Vişne İhtiyacı	$75 \times 20 \times 45 = 67.500 \text{ Ton / Yıl}$
Üzüm İhtiyacı	$75 \times 20 \times 45 = 67.500 \text{ Ton / Yıl}$
Çilek İhtiyacı	$50 \times 20 \times 15 = 15.000 \text{ Ton / Yıl}$

C-MEYVE PULP & MEYVE PULP KONSANTRESİ HATTI

Şeftali, kayısı, erik, armut, domates, çilek, elma, ve ayva gibi pulplu meyveler tesiste bulunan 40 ton / saat kapasiteli pulp hatlarında işlenmekte olduğu ve 20 saat / gün çalışma hesabına göre 30 iş günü kayısı, 30 iş günü şeftali, 15 iş günü erik, 15 iş günü armut, 60 iş günü domates, 10 iş günü çilek, 40 iş günü elma, 5 iş günü ayva ve 5 iş günü havuç Toplam 210 iş günü. Buna göre,

Şeftali İhtiyacı	$40 \times 20 \times 30 = 24.000 \text{ Ton / Yıl}$
Kayısı İhtiyacı	$40 \times 20 \times 30 = 24.000 \text{ Ton / Yıl}$
Erik İhtiyacı	$40 \times 20 \times 15 = 12.000 \text{ Ton / Yıl}$
Armut İhtiyacı	$40 \times 20 \times 15 = 12.000 \text{ Ton / Yıl}$
Domates İhtiyacı	$40 \times 20 \times 60 = 48.000 \text{ Ton / Yıl}$
Çilek İhtiyacı	$40 \times 20 \times 10 = 8.000 \text{ Ton / Yıl}$
Elma İhtiyacı	$40 \times 20 \times 40 = 32.000 \text{ Ton / Yıl}$
Ayva İhtiyacı	$40 \times 20 \times 5 = 4.000 \text{ Ton / Yıl}$

KONSANTRE MEYVE SUYU (MEYVELİ ŞURUP) HATTI

Tesiste mevcut meyveli şurup dolum sistemiyle 2 adet her biri 10.000 Kg / saat kapasiteli aseptik dolum

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

SİGİN AYNIĞIR
17 Şubat 2023

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
ŞUBESİ

ünitesinde yapılacaktır. Toplam 20,000 kg / saat kapasiteli günlük 20 saat çalışma hesap edilerek , 90 gün çalışacağı planlanmaktadır. Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) içim Elma, Ayva, Nar, Havuç, Vişne, çilek, erik, kayısı, şeftali suyu konsantreleri ve pulplarından talep edilen miktarlarda imalat yapılacaktır. Bu amaçla tesisimizde bulunan 2 adet (50.000 tlı) depolama tankları ve 2 adet 10 ton/saat plakalı ısı eşanjörü ve aseptik dolum makinesi ve sistemi kullanılacaktır. Buna göre, Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) Kapasitesi : $20.000 \times 20 \times 90 = 36.000$ Ton / Yıl

KONSANTRE TEKRAR İŞLEM (REPROCESS) VE DOLUM HATTI

Tesiste mevcut 50 ton kapasiteli 2 adet dolum tankları 20 ton / saat kapasiteli borulu ısı eşanjörü, filtre ve konsantre evaporatörü kullanılarak, yapılacak yeniden işleme (kalite problemlerinden ve ve yurtdışından dahilde işleme rejimi kapsamında satın alınan düşük kaliteli ürünlerin) yeniden işlenen girdinin durumu ve özelliklerine göre % 50 ye varan kayıp söz konusudur. Bu hatta, günde 20 ton / saat 20 saat üzerinden 60 gün çalışarak;

$$20 \times 20 \times 60 = 24.000 \text{ Ton / Yıl}$$

NAR ÇEKİRDEĞİ KURUTMA HATTI KAPASİTESİ:

Hatta kurulu makinada saate 4 ton nar posası fırçalanarak kurutulmaktadır. Hattın yıllık kapasitesi;

$$4 \text{ Ton} \times 8 \text{ saat} \times 300 \text{ gün} = 9.600 \text{ Ton / Yıl kapasitesi vardır.}$$

Firmanın işlemiş olduğu Nar miktarı 54.000 Ton/yıl dir. Nardan %4 oranında posa temin edilmektedir.

Kurutma fırçalama işleminde %50 oranında fire verilmektedir.

Kurutulmuş Nar çekirdeği üretim kapasitesi;

$$54.000 \text{ ton/yıl Nar} \times 0,04 \text{ posa} / \%50 \text{ fire} = 1.080 \text{ Ton/Yıl Kurutulmuş Nar çekirdeği}$$

MEYVE SUYU KONSANTRESİ KAPASİTESİ ? (65?70 BRIX) 1. Armut Suyu Konsantresi : 5,5 kg armuttan 1 kg konsantre elde edileceğinden... $30.000/5,5 = 5.455$ Ton / Yıl

$$2. \text{Ayva Suyu Konsantresi : } 8,0 \text{ kg ayvadan } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden? } 30.000/8,0 = 3.750 \text{ Ton / Yıl}$$

$$3. \text{Çilek Suyu Konsantresi : } 10,0 \text{ kg çilekten } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden .. } 15.000/10,0 = 1.500 \text{ Ton / Yıl}$$

$$4. \text{Elma Suyu Konsantresi : } 7,0 \text{ kg elmadan } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden. } 260.000/7,0 = 37.143 \text{ Ton / Yıl}$$

$$5. \text{Greyfurt Suyu Konsantresi : } 22 \text{ kg greyfurtan } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden. } 6.000/22 = 273 \text{ Ton / Yıl}$$

$$6. \text{Havuç Suyu Konsantresi : } 9,0 \text{ kg havuçtan } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden? } 16.000/9,0 = 1.778 \text{ Ton / Yıl}$$

$$7. \text{Nar Suyu Konsantresi : } 8,6 \text{ kg nardan } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden? } 54.000/8,6 = 6.279 \text{ Ton / Yıl}$$

$$8. \text{Pancar Suyu Konsantresi : } 7,0 \text{ kg pancardan } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden. } 4.000/7,0 = 571 \text{ Ton 7 Yıl}$$

$$9. \text{Üzüm Suyu Konsantresi : } 3,8 \text{ kg üzümünden } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden.. } 67.500/3,8 = 17.763 \text{ Ton / Yıl}$$

$$10. \text{Vişne Suyu Konsantresi : } 4,1 \text{ kg vişneden } 1 \text{ kg konsantre elde edileceğinden.. } 67.500/4,1 = 16.463 \text{ Ton / Yıl}$$

MEYVE PULP KONSANTRESİ KAPASİTESİ ? (30-32 BRIX)

$$1. \text{Armu Pulp Kons.: } 3,2 \text{ kg armuttan } 1 \text{ kg pulp konsantre elde edileceğinden.. } 12.000/3,2 = 3.750 \text{ Ton 7 Yıl}$$

ASLININ AYNI DİR

17 Şubat 2021

TACDİK DİLİ

Tansu KURT

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

ENZİM İHTİYACI

Elma, vişne, üzüm, armut, ayva, nar, havuç, kayısı, şeftali, çilek, erik, portakal, limon, mandalina ve greyfurt sularının depektenize edilmesine enzim kullanılmaktadır. 1 ton konsantre için 500 gr enzim kullanıldığından, Enzim ihtiyacı $95.806 \times 500 / 1.000 = 47.903 \text{ Kg/Yıl}$

KOSTİK, KLOR VE TUZ İHTİYACI

Her operasyon devresinden sonra yıkama ve temizleme için 1.000 kilo Tuz, 160 kg klor ve %2 lik 270 kg NaoH kullanılmaktadır. Yılda 300 kere yıkama ve temizleme işlemi yapıldığı kabul edilirse,

Kostik ihtiyacı : $300 \times 270 / 1.000 = 81 \text{ Ton/Yıl}$

Klor İhtiyacı : $300 \times 160 / 1.000 = 48 \text{ Ton/Yıl}$

Tuz İhtiyacı : $300 \times 1.00 / 1.000 = 300 \text{ Ton/Yıl}$

JELATİN ? BENTONİT VE AKTİF KARBON İHTİYACI

Elma, Vişne, Üzüm, Armut, Ayva, Nar, Havuç, Kayısı, Şeftali, Çilek ve Erik sularının Depektinizasyonu esnasında 1 ton için 6 kg aktif karbon ve jelatin, 12 kg bentonit kullanıldığından,

Jelatin ihtiyacı : $95.806 \times 6 / 1.000 = 574,84 \text{ Ton/Yıl}$

Aktif Karbon İhtiyacı : $95.806 \times 6 / 1.000 = 574,84 \text{ Ton/Yıl}$

Bentonit İhtiyacı : $95.806 \times 12 / 1000 = 1.149,67 \text{ Ton/Yıl}$

ÖİL YAĞ İHTİYACI

Muhtelif makine yağı ihtiyacı: 15 Ton/Yıl

ELEKTRİK İHTİYACI

Fabrikanın kurulu elektrik gücü max 1,800 kw/saat olup günde 24 saat ve yılda 300 iş günü çalıştığı varsayılarak,

Elektrik ihtiyacı : $1.800 \text{ kw} \times 24 \text{ saat} \times 300 \text{ gün} = 12.960.000 \text{ kw/yıl}$

Firma talebe göre evaporatörden çıkan suyu tutup arama olarak üretim yapabilmektedir.

MEYVE AROMA KAPASİTESİ

1 Armut Aro.: 100kg armuttan 4 kg armut aro. elde edileceğinden, $42.000 \times 4 / 100 = 1.680 \text{ Ton Armut Aroması}$

2 Ayva aro. : 100 kg ayvadan 4 kg ayva aro. elde edileceğinden, $34.000 \times 4 / 100 = 1.360 \text{ Ton Ayva Aroması}$

3 Çilek Aro.: 100 kg Çilekten 4 kg çilek aro. elde edileceğinden, $23.000 \times 4 / 100 = 920 \text{ Ton Çilek Aroması}$

4 Domates Aro.: 100kg domatesten 4kg aro. elde edileceğinden, $48.000 \times 4 / 100 = 1.920 \text{ Ton Domates Aro.}$

5 Elma Aro. : 100kg elmadan 4 kg elma aro. elde edileceğinden, $292.000 \times 4 / 100 = 11.680 \text{ Ton Elma Aroması}$

6 Erik Aroması : 100kg erikten 4 kg erik aroması elde edileceğinden, $12.000 \times 4 / 100 = 480 \text{ Ton Erik Aroması}$

7 Havuç Aro. : 100 kg havuçtan 4 kg havuç aro. elde edileceğinden, $20.000 \times 4 / 100 = 800 \text{ Ton Havuç Aroması}$

8 Kayısı Aro. : 100 kg kayısıdan 4 kg kayısı aro. elde edileceğinden, $24.000 \times 4 / 100 = 960 \text{ Ton Kayısı Aro.}$

9 Nar Aroması : 100 kg nardan 4 kg nar aro. elde edileceğinden, $54.000 \times 4 / 100 = 2.160 \text{ Ton Nar Aroması}$

10 Üzüm Aro. : 100 kg üzümünden 4 kg üzüm aro. elde edileceğinden, $67.500 \times 4 / 100 = 2.700 \text{ Ton Üzüm Aroması}$

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
ŞUBESİ

11 Vişne Aro. :100 kg vişneden 4kg vişne aro. elde edileceğinden, $67.500 \times 4 / 100 = 2.700$ Ton Vişne Aroması

...17 Şubat 2021...
Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.24.21	Armut	Ton	42.000	KırkikiBin
01.24.22	Ayva	Ton	34.000	OnuzDörtBin
01.25.13	Çilek	Ton	23.000	YirmiÜçBin
01.13.34	Domates	Ton	48.000	KırkSekizBin
01.24.10	Elma	Ton	292.000	İkiYüzDoksanikiBin
01.24.27	Erik	Ton	12.000	OnikiBin
01.13.41	Havuç	Ton	20.000	YirmiBin
01.24.23	Kavısı	Ton	24.000	YirmiDörtBin
01.25.19	Nar	Ton	54.000	EllidörtBin
01.13.71	Pancar	Ton	4.000	DörtBin
01.24.25	Şeftali	Ton	24.000	YirmiDörtBin
01.21.12	Üzüm	Ton	67.500	AltmışYediBinBeşYüz
01.24.24	Vişne	Ton	67.500	AltmışYediBinBeşYüz
25.91.12	Varil	adet	770.546	YediYüzYetmişBinBeşYüzKırkAltı
16.24.11	Palet	adet	192.636	YüzDoksanikiBinAltyüzOtuzAltı
22.22.11	Aseptik Torba	adet	770.546	YediYüzYetmişBinBeşYüzKırkAltı
13.96.15	Polietilen Naylon	Ton	385	ÜçYüzSeksenBeş
10.84.30	Sitrik asit (Limon Tuzu)	Ton	180	YüzSeksen
	Kizelgur	kilogram	97.500	DoksanYediBinBeşYüz
	Bentonit	kilogram	1.149.670	BirMilyonYüzKırkDokuzBinAltyüzYetmiş
	Perlit	Ton	9.580	DokuzBinBeşYüzSeksen
	Yüksek asitli Elma Konsantresi	Ton	24.000	YirmiDörtBin
20.14.64	Enzim	Ton	47.903	KırkYediBinDokuzYüzÜç
	Kostik	Ton	201	İkiYüzBir
08.93.10	Klor	Ton	48	KırkSekiz
10.84.30	Tuz	Ton	300	ÜçYüz
20.15.10	Nitrik asit	Ton	30	Onuz
20.59.60	Jelatin	kilogram	574.840	BeşYüzYetmişDörtBinSekizYüzKırk
20.13.43	Aktif Karbon	kilogram	574.840	BeşYüzYetmişDörtBinSekizYüzKırk
	Muhelif Makine Yağı	Ton	15	OnBeş

ASLININ AYNI DİR
17 Şubat 2021
Tansu KURT



Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

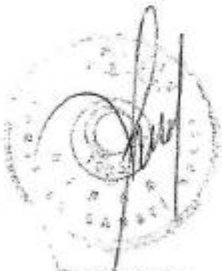
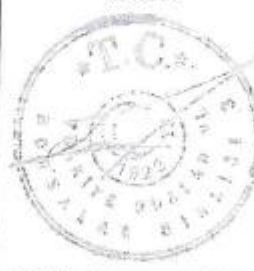
TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 11 sayfaadan oluşmaktadır ve
fırmannn TOBB tarafından 19.12.2018 tarih ve 37889 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Mehmet ÖZMEN
Ziraat Mühendisi

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yan 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.Birliktteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esaslıdır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
		16.02.2021 * 005982
TANSU KURT Genel Sekreter	Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

17 Şubat 2021 Tarihinde

17/2/2021



Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

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 gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kuralca 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 Esernepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kp : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak tıyidi <https://ebullen.bddk.org.tr/ekyssaorgu> adresinden AJÖZ-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

İlgi : 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 değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme 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,

Tebliğle Yolu 8. İm No:156 04500 ANKARA, Tel: (312) 1929090, Faks: (312) 2020000, İnternet: www.spk.gov.tr
Halkıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3343600
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72018 De-146-4849-bu15-44-0449-48992
<https://girisimci.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Enay Rahi ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

	THIS IS TO CERTIFY THAT
	Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS
Valid from:	17-Feb-2020
Until:	17-Feb-2021
Firm Registration no.,	832659
	 EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION
	This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate of practice.

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





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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



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



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
Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  **adenderleme**
-  **@adenderleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adenderleme**
-  **www.adenderleme.com**