



**RİZE İLİ, GÜNEYSU İLÇESİ, SÜKSÜN/ORTAKÖY KÖYÜ, 162
ADA 1-3 VE 144 ADA 36 PARSEL ÇAY FABRİKASI VE ARSASI
DEĞERLEME RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	17
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	17
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	17
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	18
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	18
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	18
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	20
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	20
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	20
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	20
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	20
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	22
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	25
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	26
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ...	26
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
7.5.	MAKİNE TEÇHİZATA AİT BİLGİLER VE MAKİNE DEĞERLEME	26
8.	SONUÇ	48
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Rize İli, Güneysu İlçesi, Ortaköy Köyü, 162 Ada 1-3 Ve 144 ada 36 Parseller Çay Fabrikası Ve Arsası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Rize İli, Güneysu İlçesi, Ortaköy Köyü; : 162 Ada 1-3 ve 144 Ada 36 parseller 5981.37 m2 arsa üzerinde Çay fabrikası binaları şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	33.535.000 TL
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir. TALEP SAHİBİ/İŞVEREN talebine istinaden raporda MEVCUT DURUM DEĞERİ gösterilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2020

RAPORUN NUMARASI : ÖZEL 2020-016

DEĞERLEME TARİHİ : 25.12.2020

SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI : 20.12.2020 - 016

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; Rize İli, Güneysu İlçesi, Ortaköy Köyü, 162 Ada 1-3 ve 144 Ada 36 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Ayhan TOPALOĞLU**
Değerleme Uzmanı
Kazım ŞAHİN
Değerleme Uzmanı/Makine Mühendisi

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Ali ZARARSIZ**
Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmazlar için rapor tanzim edilmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ/RİZE

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

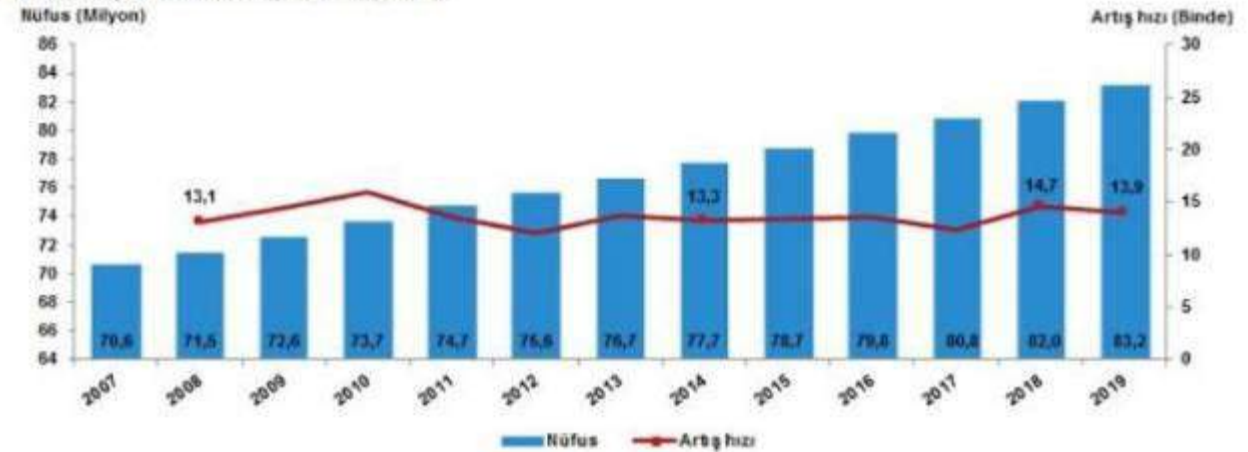
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

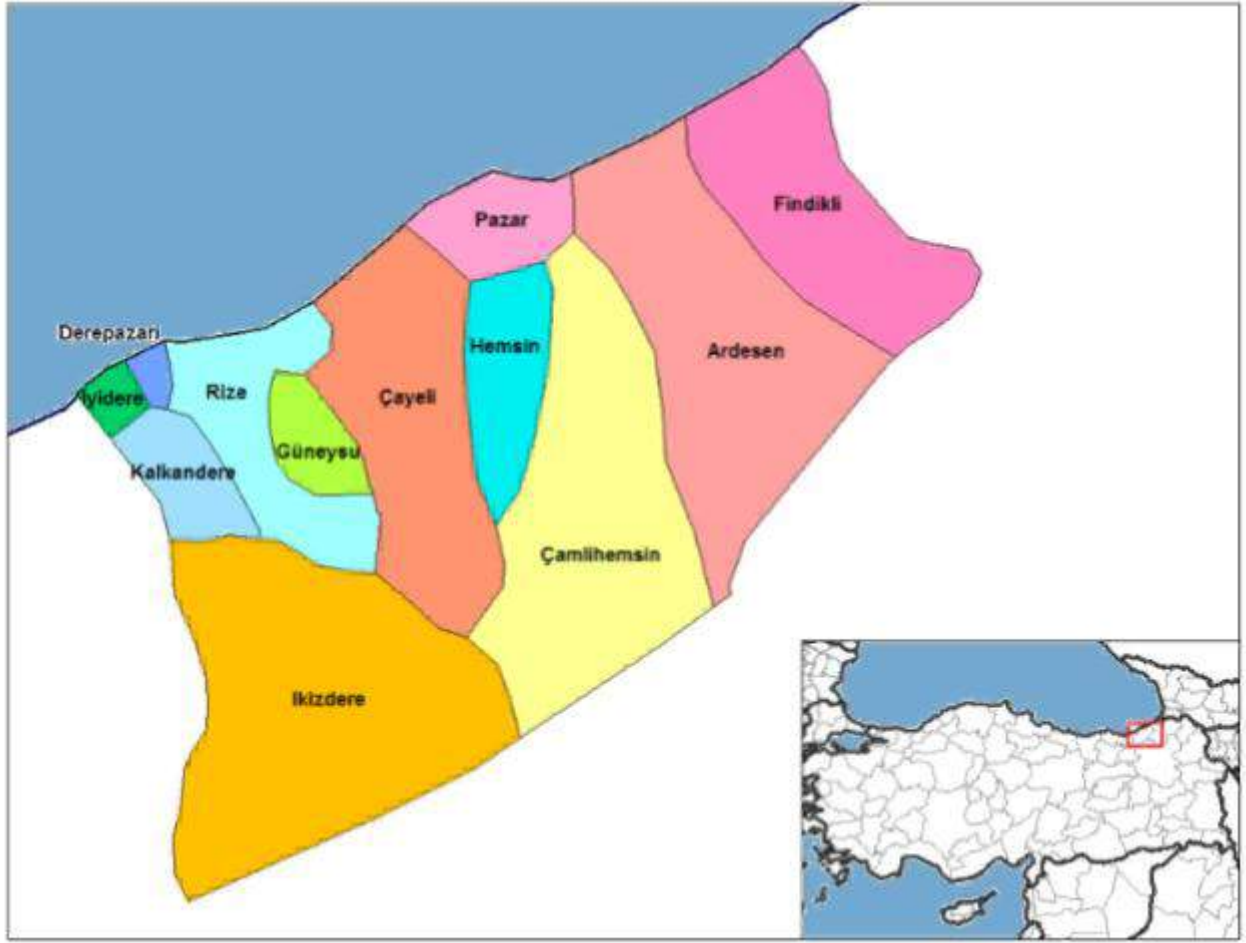
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



RİZE



Rize'nin tarih öncesi hakkında bilgiler sınırlı durumdadır. Kentin adının kökeniyle ilgili çeşitli efsaneler varsa da tam olarak bilinmemektedir. M 2. bin yıl başlarında tarım ve hayvancılıkla uğraşan bazı toplulukların yaşadığı yörenin yazılı tarihi M 7. yüzyılda Miletli denizcilerin yaptıkları seferlerle başlar. Daha sonra Kimmer, Med ve Pers akınlarına uğrayan yöre, M 180'de Kral Pharnakes'in işgaline uğrar. M 1. yüzyılda Partlar'ın eline geçen bölge, MS 10 yılında Roma egemenliği altına girer. Karadeniz-İran ticaret yolu üzerinde oluşu nedeniyle çekişme konusu olur ve Doğu Roma İmparatorluğu(Bizans) ile Sasaneler arasında birkaç kez el değiştirir. 1071 Malazgirt Zaferi'nin ardından Selçukluların eline geçtiyse de I. Haçlı Seferi sonrasında Doğu Roma Hakimiyetine geri döner. 1204'teki III. Haçlı Seferi'nden sonra Trabzon Rum İmparatorluğu'nun egemenliğine girer. Fatih Sultan Mehmed devrinde, 1461 yılında kentte Osmanlı egemenliği başlar. I.Dünya Savaşı'nda 9 Mart 1916'da Rus işgali yaşayan Rize, 2 Mart 1918'de kurtulur. Bu tarihten sonra Trabzon vilayetine bağlı sancak merkezi olan kent, Cumhuriyet sonrasında 1924'te il olur.

Rize Kuzeydoğu Anadolu'da Doğu Karadeniz kıyı şeridinin doğusunda; batıda Trabzon, güneyde Bayburt ve Erzurum, Doğuda Artvin İlleri, Kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. Güneyinde yer alan dağlar sahilden itibaren yükselmeye başlar. Yüksek dağ eteklerinden doğarak, yaklaşık 80 km uzunluğundaki kıyı şeridinden Karadeniz'e akan akarsuların yoğunluğu nedeniyle engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Karadeniz Bölgesi'nin iklim özelliklerine sahip Rize'de kış ayları kıyı kesimlerde ılıman ve yağmurlu, dağlık kesimlerde soğuk ve kar yağışlı; yaz ayları ise genellikle ılıman geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması 14°C civarındadır. En düşük sıcaklık Ocak ayında -5/-6 °C, en yüksek sıcaklık Temmuz ayında ortalama 32.5 °C'dir. Bölge Türkiye'nin en çok yağış alan yerleşimlerinden. Yıllık toplam yağış miktarı 2300 mm'nin, nem oranı %75'nin üzerindedir.

Türkiye'nin tüm bölgelerinden karayolu bağlantısı mevcuttur. Rize batıda Trabzon'a 76 km, güneyde İkizdere ilçesi üzerinden Erzurum'a 251 km, doğuda Artvin'e 159 km uzaklıktadır.

Sanayi

Rize sanayisi ve Ticareti;Rizenin en temel özelliği, tam anlamıyla bir çay kenti olmasıdır. İlin ekonomisine de ticaretine de çay bitkisi ve çay tarımı damgasını vurur.

İlde Sanayi siciline kayıtlı 205 irili ufaklı işletmeden 170 adedi çay üretimi alanında faaliyet göstermektedir. Bu işletmeler, çay işleyen fabrika ve atölyelerdir. Bu 170 adet işletmeden 34 adedi Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğüne bağlı fabrikalardır. Bu fabrikalarda yaklaşık 15.000 kişi istihdam edilmektedir.

Ülkemizin çay üretiminin üçte ikisine yakını Rize’de yapılır. İkliminin ılık oluşu ve bol yağış olması nedeniyle Rize çay üretimi için çok elverişlidir.

İlde Çay tarımı 1944 yılında başlamış olup, günümüze kadar büyük gelişmeler göstermiştir. Çay tarımı, yörede fabrikaların yapılması ve elde edilen ürünlerin burada işlenmesiyle bölgenin ekonomisine büyük katkı yapmıştır. 40.000 hektarlık çay bahçelerinde yılda ortalama 400.000 ton çay üretimi yapılır.

Çay fabrika ve atölyelerinin dışında bu fabrikaların yedek parçasını üreten, bakım ve onarımını yapan işletmeler, çay paketleme ve ambalaj fabrikaları, un fabrikaları, kereste fabrikaları, döküm fabrikaları, balık unu ve balık yağı fabrikası gibi sanayi kuruluşları İlimizin ekonomisinin temel taşlarıdır.

Rize topraklarının dağlık ormanlık ve çok engebeli olması nedeniyle sürülmeye elverişli olmadığı için kullanılabilen tarım arazisi oldukça azdır. Bu nedenle sebzeçilik ve meyvecilik, yöre insanının kendi ihtiyacını karşılayacak ölçüde yapılır. Daha çok mısır, fasulye ve patates, armut, elma, fındık ve mandalina yetiştirilir.

Dünyaca ünlü ve çok az bir ekim alanında yetişen puro tütünü, Rize’nin Pazar ilçesinde yetişir. Puro tütünü bu ilçeye özgü bir endüstri bitkisidir ve Pazar puroların yapımında kullanılır. Puro tütününü diğer tütünlerden ayıran en büyük özellik yapraklarının 1 metre civarında oluşudur. Diğer tütünler gibi kıyılmayan bu tütün, iç sargılık, dış sargılık ve dolguluk olarak üç aşamada kullanılır.

İlde çay tarımının yaygınlaşması ile mısır tarımı gerilemiş ve buna bağlı olarak hayvancılık da eski önemini kaybetmiştir. Yine hayvancılık da yöre insanının kendi ihtiyacını karşılayacak ölçüde yapılmaktadır.

İlin önemli geçim kaynaklarından biride arıcılıktır. İlin birçok bölgesinde arıcılık yapılmaktadır. İlin İkizdere İlçesi’ndeki Anzer Yaylasında oldukça küçük sayılabilecek bir alanda yetiştirilen Anzer Balı Dünyaca ünlüdür. Bu bölge dünyada başka herhangi bir yerde bulunmayan ve flora örtüsüne sahiptir. 450-500 değişik türdeki kır çiçeği bulunur ve bunlardan 80-90 tanesi sadece burada yetişir. Bu bölgeden elde edilen balın birçok hastalığa iyi geldiği bilinmektedir. Bu bölgede sınırlı ölçüde üretim yapılabildiği için Ülkemiz ve dışarıdan gelen talepleri karşılamaktan uzaktır.

İlin bir diğer geçim kaynağı da Balıkçılıktır. Rize, balık üretiminde. Rize kıyıları bol ve kaliteli balık potansiyeline sahiptir. Kıyılarında hamsi, kefal, istavrit, palamut, barbunya, kalkan, zargana, izmarit, mezgıt, lüfer, kırlangıç, torik, karagöz, tirsı ve levrek gibi kıymetli balıklar bulunur. Son yıllarda Karedeniz’ deki kirlenme nedeniyle türlerde azalma görülmektedir.

İl 150.000 hektar orman ve 35.000 hektar fundalık alanına sahiptir. Ormanlarda kayın, kızılçam, kestane, kızılgağaç, titrek kavak, gürgen, meşe, dişbudak ve çeşitli yabancı meyve ağaçları bulunur. Yılda yaklaşık 100.000 m3 sanayi odunu ile 70 ster yakacak odunu üretimi yapılmaktadır.

İl Merkez ve İlçelerinde 6 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi

bulunmaktadır. Bunlardan Merkezdekinde 222, Çayeli İlçesindekinde 122, Ardeşen İlçesindekinde de 111 işyeri bulunmaktadır.

Bunların dışında Rize Merkezde kurulmuş bulunan Rize Modern Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Çiftekavak mevkiinde planlanan yerde Küçük Sanayi Sitesi İşyeri yapma konusunda kamulaştırma çalışmalarını sürdürmektedir.

Pazar İlçesinde bulunan Pazar Modern Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ise yer temini konusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

Zengin akarsu kaynaklarına sahip ilimizde mevcut potansiyelin yeterli ölçüde kullanılamamaktadır. Bu alanda yatırım yapılarak, üretilen elektrik ile ülkemiz enerji ihtiyacına önemli katkı sağlanacaktır.

Yine Rize ve Ülkemiz için çok önemli potansiyeli olan eko turizm, dağ ve yayla turizmi için yeni yatırımlar yapılarak atıl olan değerlerin ekonomiyeye kazandırılması gereklidir.

Rize'nin Ekonomik Durumu

Üçte ikisinden fazlası kırsal kesimde yaşayan il halkı geçimini çay üretiminden sağlar. Tarıma elverişli toprakları son derece kısıtlı olan Rize ilinde ekili alanların yalnızca %3 kadarı çay dışındaki ürünlere ayrılmıştır. Türkiye yaş çay yaprağı üretiminin %70'ten fazlası rize ilimizde yetiştirilmektedir. Az miktarda yetiştirilen öteki tarım ürünlerinin başlıcaları patates, mısır, fasulye, elma armut, mandalina portakal, tütün ve karalahana'dır. Kırsal kesimde yaşayan her aile kendi ihtiyacını karşılamak amacı ile az sayıda sığır besler. Çamlıhemşin ve İkizdere yörelerinde de koyun yetiştirilir. Arıcılık Rize ilinde önemli bir yere sahiptir. Özellikle İkizdere ilçesinin Anzer Yaylası'nda küçük bir alanda elde edilen Anzer balının astım ve ülser gibi hastalıklara iyi geldiği bilinmektedir. Buradaki değişik çiçeklerden elde edilen bu bal son derece az miktarda üretilebilmekte ve çok yüksek fiyatla satılmaktadır.

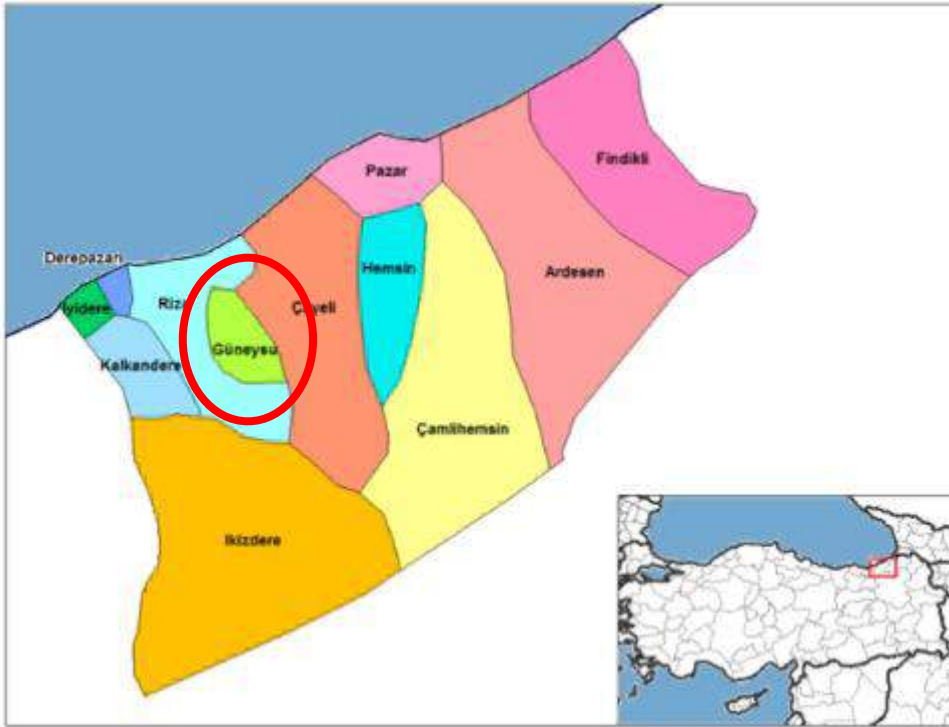
İlin ormanlık alanlarında yaşayan köylülerin bir bölümü geçici işçi olarak kesim ve dikim işlerinde çalışır. Kıyı halkının bir bölümü geçimini eskiden beri balıkçılıktan sağlar. Son yıllarda aşırı ve kurallara uygun olmayan avlanma gibi nedenlerle Karadeniz'de balığın azalması sonucu Rize'li balıkçılar avlanmak için başka denizlere gitmektedir. Fazla gelişmemiş olan il sanayisinin en önemli kuruluşları kısa adı Çay-Kur olan Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü ile özel kesimin elindeki çay işleme ve paketleme fabrikalarıdır. İlin çeşitli kesimlerinde kurulmuş olan balık yağı ve balık unu fabrikaları Karadeniz'deki balıkların azalması nedeniyle güç durumdadır.

Rize ilinde yer alan öteki sanayi kuruluşları uni şekerli ürünler, orman ürünleri, çivi ve tel fabrikalarıdır. Canlı bir küçük sanayisi olan Rize ilindeki başlıca küçük atölyeler metal eşya ve orman ürünlerini işlemeye yöneliktir.

Doğal güzellikler açısından çok zengin olan Rize ilinin Karadeniz kıyısında yer alan kumsalları ve rize Dağlarındaki ormanlarla çevrili yaylalardaki yerleşim yerleri Ege ve Akdeniz kıyısındaki tatil yerlerinden çok daha değişik gezi ve dinlenme olanakları sunar. Kaçkar Dağı'nın Çamlıhemşin ilçesi sınırları içinde kalan kesiminde yaşayan çeşitli av hayvanları için bir koruma ve üretme alanı kurulmuştur.

Yeraltı kaynakları bakımından zengin olmayan Rize ilinin bazı kesimlerinde demir ve manganez yatakları ile şifalı maden suyu kaynakları vardır.

GÜNEYSU



Güneysu : İlçe Toplam Nüfusu : 12.850 Yüz Ölçümü : 107 km² Rakım : 170 •Doğuda Çayeli, batıda İkizdere, kuzeyde Merkez ve güneyde Erzurum ili ile çevrilidir. Karos Dağı'nın güneyinde, Kibledağı ve Ayane tepelerinin eteğinde kurulmuştur •İlçede yükseklikleri 2000 m' nin altında kalan bir çok tepe mevcuttur. En yüksek tepesi Kibledağı'dır. Engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Arazinin tümü bitki örtüsü ile kaplıdır. Düzlük denebilecek arazi hemen hemen yok gibidir. •Vadi aralarından büyük küçük çok sayıda dere akmaktadır. Ballı dere, İslahiye Kibledağı ve Gürgen dereleri ilçe merkezi civarlarından birleşerek Potomya Çayı'nı meydana getirirler. •Dört mevsim ılıma ve

yağışlı bir iklime sahiptir. •Eski adı Potomya'dır. İlçenin Taşlıdere havzası'nın iki önemli kolu olan Salarha Deresi ile Potomya Deresi arasında kaldığı için bu ismi aldığı bilinmektedir.1942 yılına kadar Rize'ye bağlı köy olarak yönetilmiş, 1942 yılında bucak merkeziyken, 1987 yılında ilçe olarak yapılandırılmış ve 1988 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. •Güneysu halkının temel geçim kaynağını tarım ve tarıma dayalı sanayi oluşturur. Başlıca tarım ürünü çaydır. Son yıllarda alternatif olarak kivi de yetiştirilmeye başlanmıştır. Yüksek kesimlerde hayvancılık yapılır. İlçede çok sayıda fabrika da bulunur.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

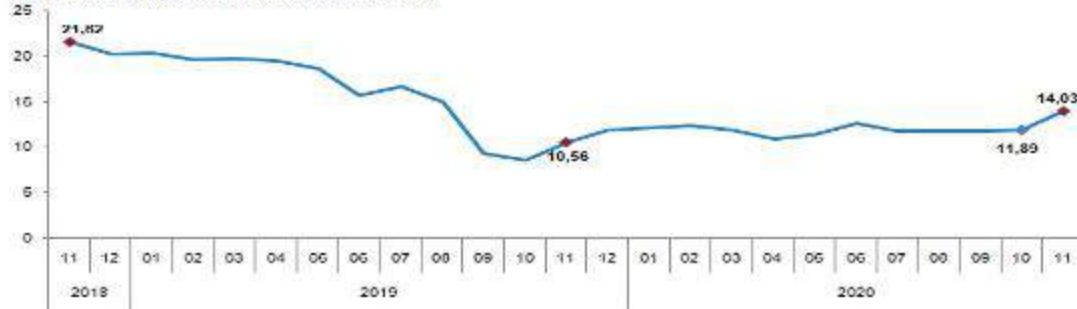
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03,aylık,%2,30arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

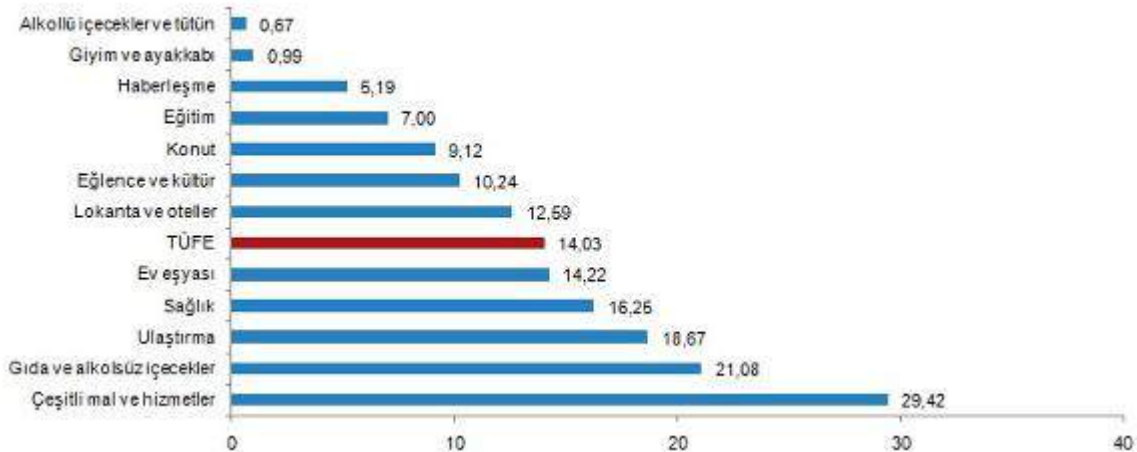
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

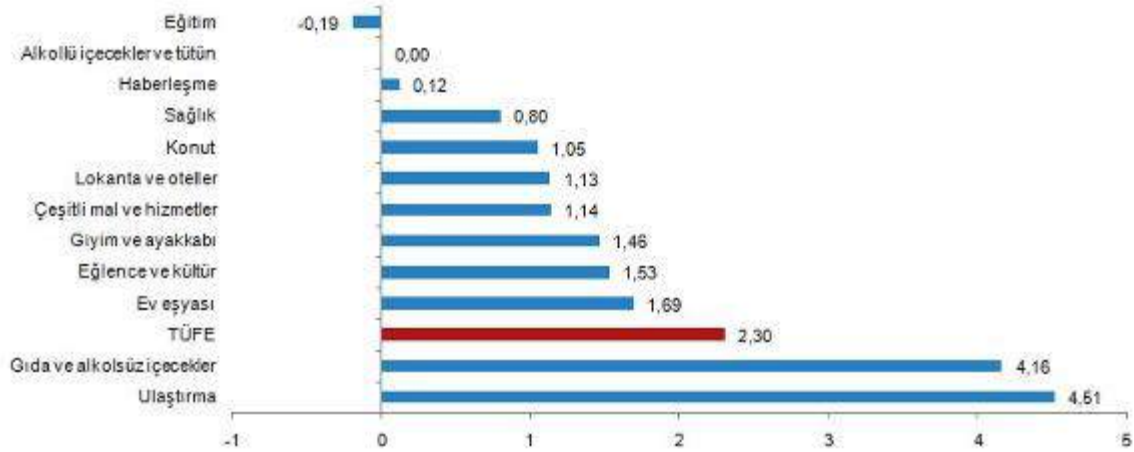
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

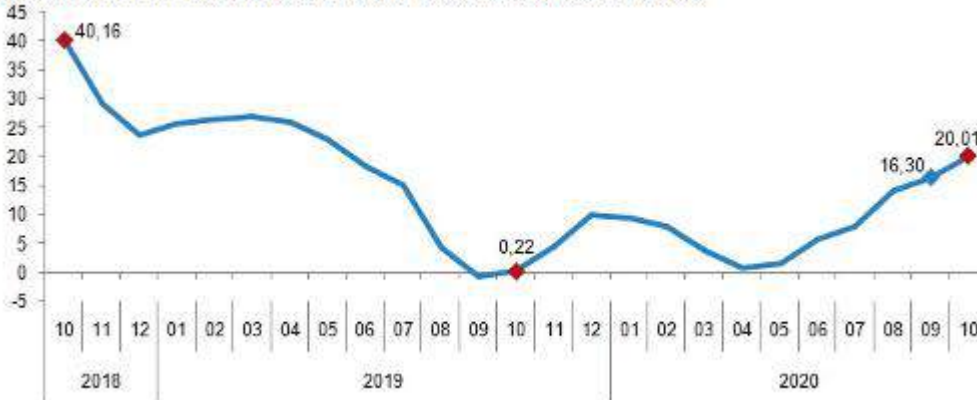
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



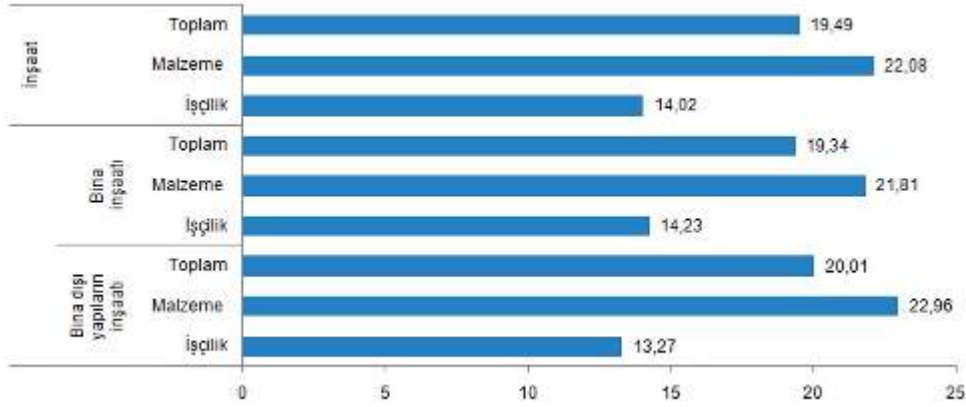
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

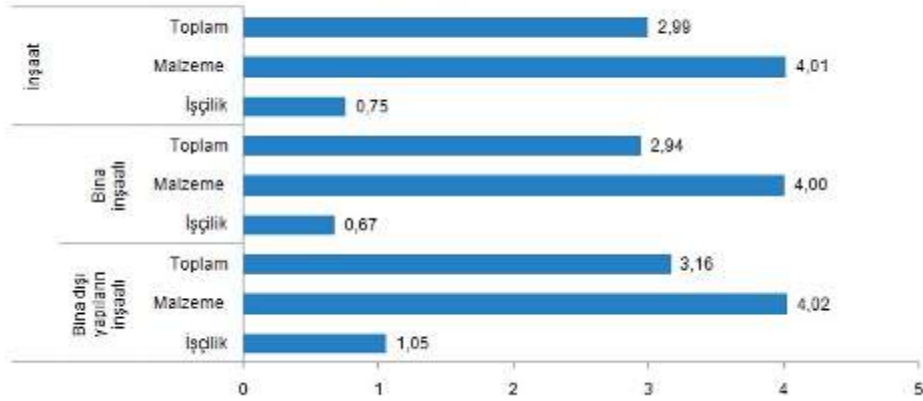
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

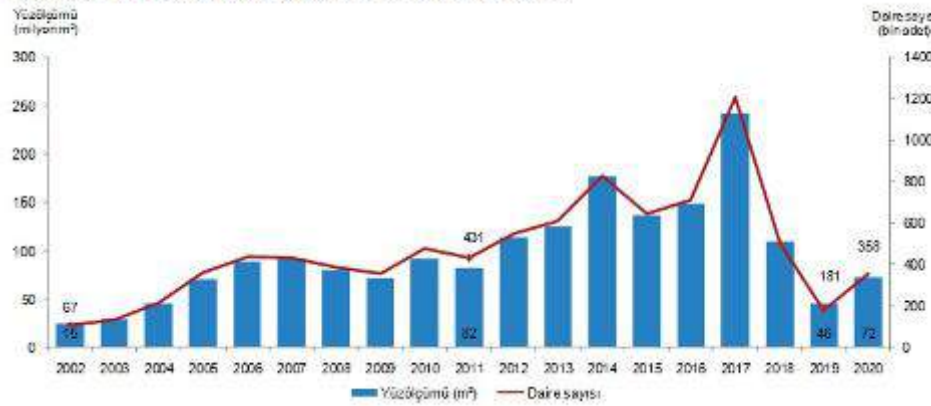


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

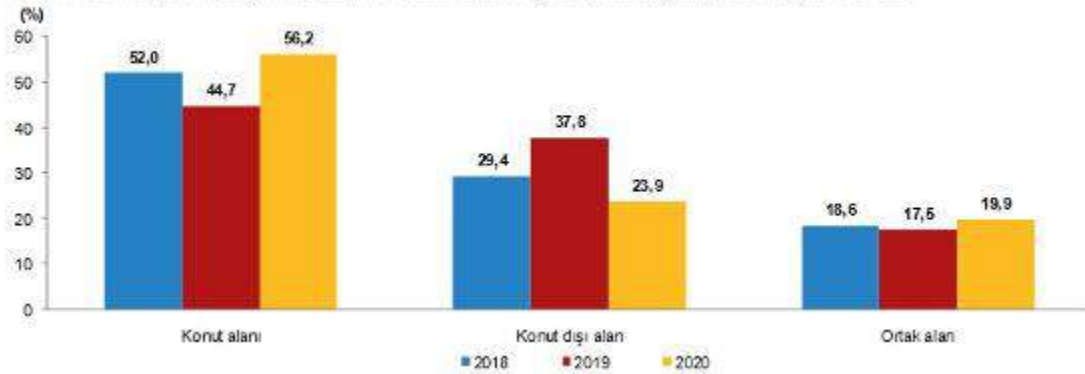
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı İzin İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

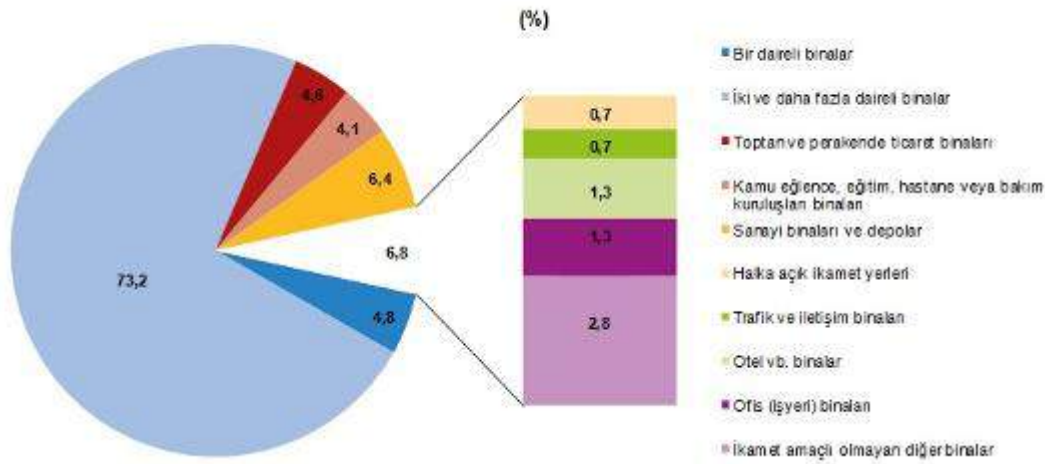
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



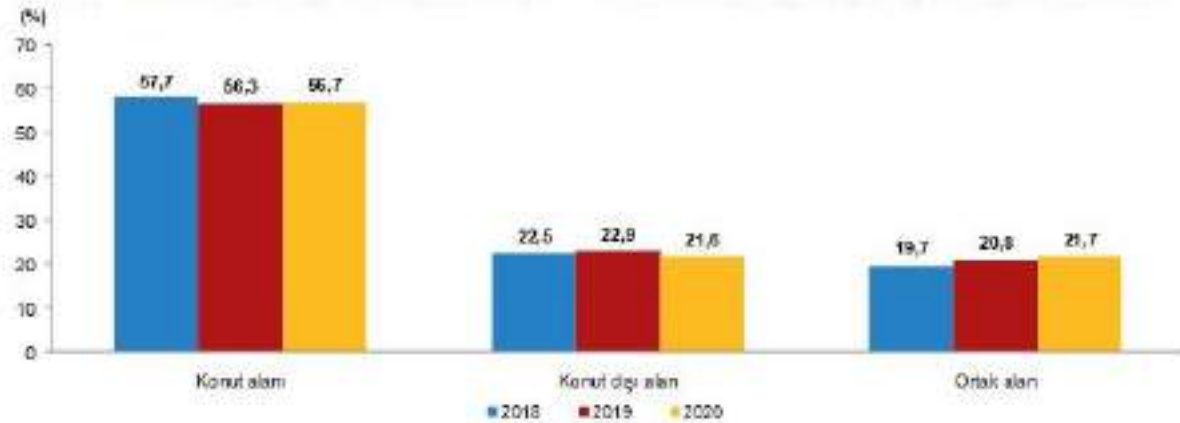
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(1) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

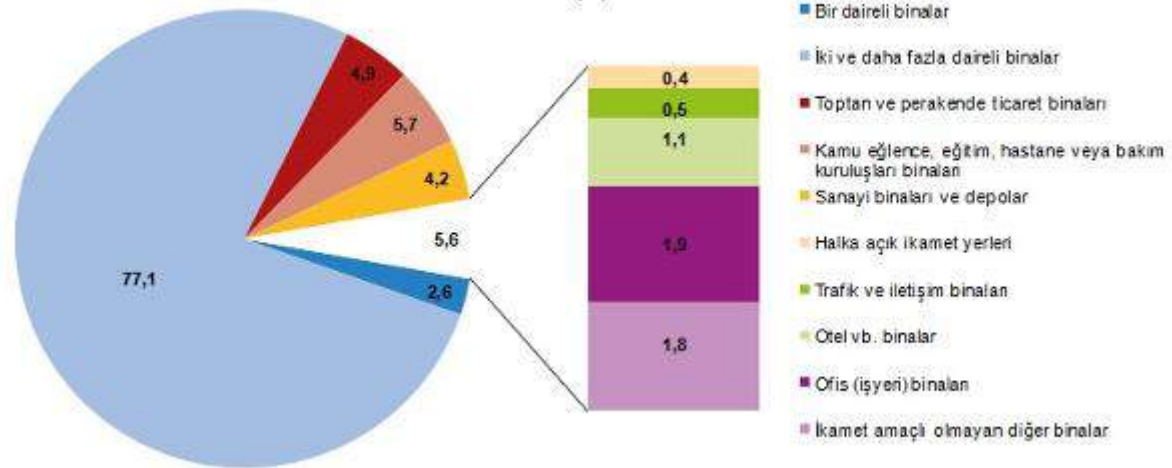
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020 (%)



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde

birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

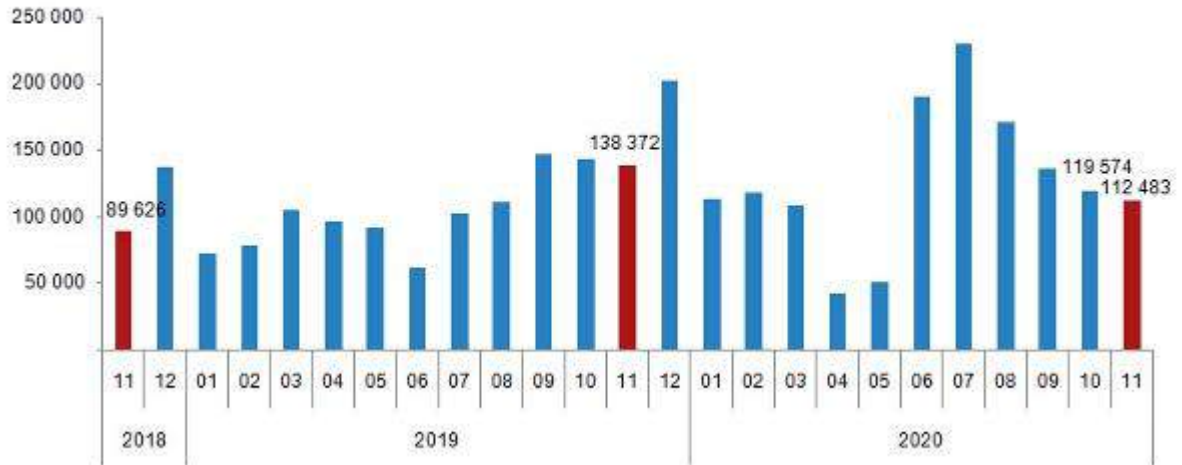
Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelerde özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



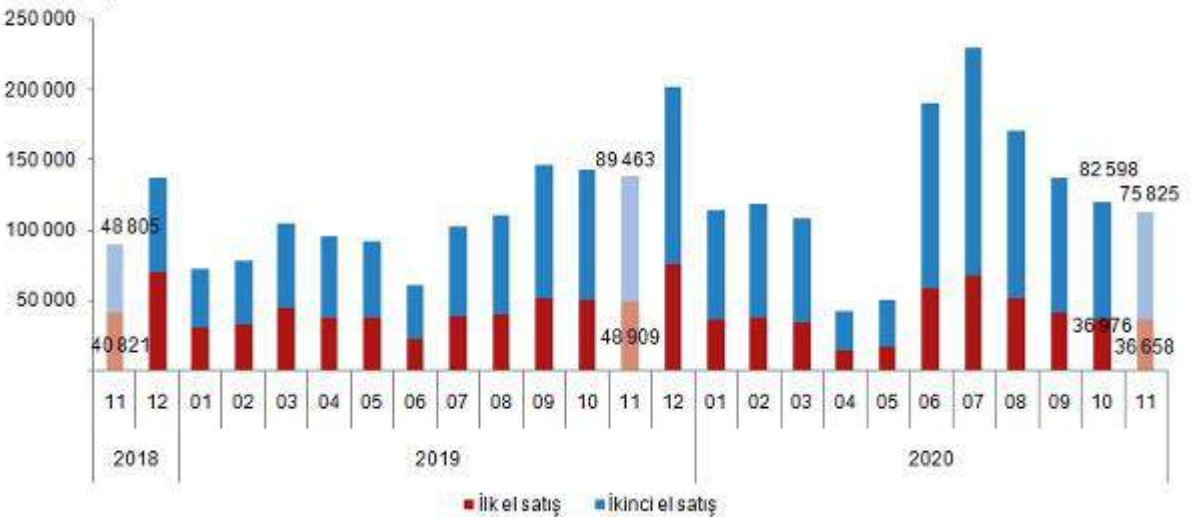
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

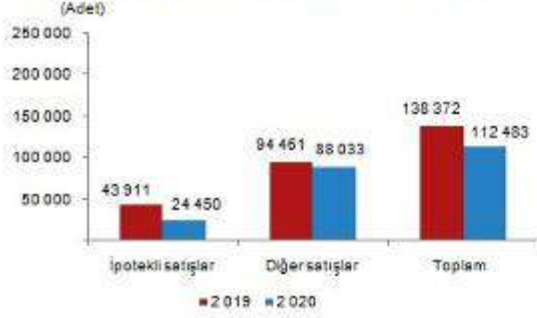
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

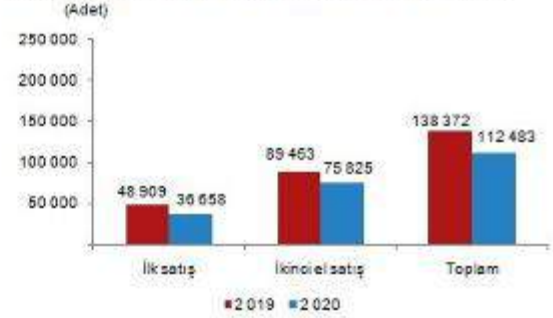
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020

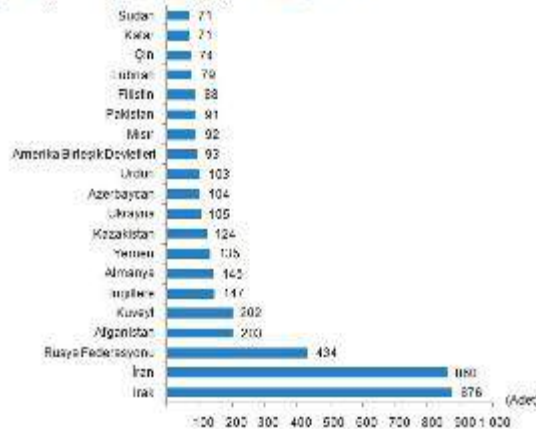


Ocak-Kasım döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ekspertize konu gayrimenkuller Rize İli, Güneysu İlçesi, Ortaköy Köyü, 144 ada 36 parsel, 162 ada 3 parsel ve 162 ada 1 parsel de yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Güneysu ilçe merkezinden Güneysu-Kıbledağı yolu üzerinde Kıbledağı istikametinde ilerlenirken ilçe merkezinden ~2km sonra yolun solunda konumlu olan Orçay Çay Fabrikasında konu taşınmazlara ulaşılır. Yakın çevresinde dağınık halde müstakil yapılar, çay tarlaları ve çay fabrikaları bulunmaktadır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, okul, market, vb. sosyal ihtiyaçlar ilçe merkezinde karşılanabilmektedir. Konu taşınmazın ilçe merkezine uzaklığı ~2km, il merkezine uzaklığı ~35 km dir. Konu toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlarla ulaşım mümkündür.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Rize İli, Güneysu İlçesi, Ortaköy Köyü;

162 ada 1 parsel; Değerlemeye konu taşınmaz Fabrika Binası ve arsası niteliğinde olup, 5439.18 m² alana sahip arsa üzerinde konumludur. Taşınmaz Güneysu-Ortaköy yoluna cepheli topoğrafik olarak düz, geometrik olarak yamuk parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda Çay Fabrikası olarak kullanılmaktadır.

162 ada 3 parsel; Değerlemeye konu taşınmaz Çay Bahçesi niteliğinde olup, 257,02 m² alana sahip arsa üzerinde konumludur. Taşınmaz topoğrafik olarak düz, geometrik olarak yamuk parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda Çay Bahçesi olarak kullanılmaktadır.

144 ada 36 parsel; Değerlemeye konu taşınmaz Kalorifer Kazan Dairesi ve Kömürlük ve Bahçesi niteliğinde olup, 285,17 m² alana sahip arsa üzerinde konumludur. Taşınmaz topoğrafik olarak düz, geometrik olarak yamuk parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda Kazan Dairesi olarak kullanılmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmazlar 6031,37 m² arsa ve üzerinde bulunan Orçay Çay Fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında Fabrika Binası, İdari Bina, Güvenlik ve Kazan Dairesi binası yer almaktadır. Söz konusu binaların yapım yılları farklıdır. Fabrika binası yaklaşık 20-25 yıllıktır.

Fabrika Binası :

Fabrika binası 30.09.1988 tarih 2/2 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 17.08.1989 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 1.183 m² alanlı tek kattan oluşmaktadır. Projesinde Zemin + 3 Normal Kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında fırın, kıvırmalar, tasnif bölümü, çok amaçlı saha ve fermantasyon bölümü, 1. Ve 2. Katta soldurma bölümleri, 3.katta ambar ve depo hacimleri bulunmaktadır. Projesine göre zemin kat ve 1.2.3. Normal katların her biri 973 m² olmak üzere toplamda 3.892 m² alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede Fabrika Binasının Zemin Kat + 3 Normal Kat olarak inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan ölçümlere göre ve aşağıda tabloda verilen detay tablosuna göre 13264.71 m² alana sahiptir.

İdari Bina:

İdari binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunamamıştır. Ancak incelenen projesi üzerinde 30.09.1988 tarihli ruhsata esas olduğu görülmektedir. Projesinde zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında puantörlük, wc ve duşlar, 1.katında bekleme holü, muhasebe servisi, fabrika müdür odası bulunmaktadır ve alanı zemin ve 1.katta 75 m2 olmak üzere toplam 150 m2 dir. Mahallinde zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin katı ~57.75 m2, 1.2.3. katı ~57,75 m2 olmak üzere yaklaşık toplam 231 m2 alanlıdır.

Güvenlik:

Tek katlı alanı 45 m2 dir.

Kazan Dairesi:

144-36 parsel üzerinde, Tek katlı yaklaşık 200 m2 alanlıdır.

YERİNDE YAPILAN ÖLÇÜMLER

Fabrika bina inşaat alanı	Uzunluk/ Mt	Genişlik/Mt	Toplam/Mt	Kat	
Fabrika 1. kat	64	28	1792	1	1.792,00
Fabrika ara kat (tasnıf)	33	11,65	384,45	1	384,45
Fabrika 2, kat (alt soldurma+ tünel)	64	31,84	2037,76	1	2.037,76
Fabrika 3, kat (ambar+tunel)	64	28	1792	1	1.792,00
Fabrika 3, kat (üst soldurma+ar-ge+açık alan)	64	39	2496	1	2.496,00
Yan kullanım alanları (bakımhane+malzeme depoları+elektrikhane)	12,5	15	187,5	3	562,50
PAKETLEME					4.200,00
		FABRIKA TOPLAM M2			13.264,71
İDARİ BİNA	7,7	7,5	57,75	4	231,00
		İDARİ BİNA TOPLAM M2			231,00

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	RİZE
İLÇESİ	:	GÜNEYSU
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	ORTAKÖY
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	FİLER MEVKİİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	162
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5439.18 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	-
CİLT NO	:	12
SAHİFE NO	:	1116
EDİNİM TAR.	:	13.02.2018
MALİK	:	ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
ZEMİN ID	:	100729398

İLİ	:	RİZE
İLÇESİ	:	GÜNEYSU
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	ORTAKÖY
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	FİLER MEVKİİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	162
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	257,02 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	ÇAY BAHÇESİ
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	-
CİLT NO	:	12
SAHİFE NO	:	1118
EDİNİM TAR.	:	13.02.2018
MALİK	:	ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
ZEMİN ID	:	100729400

İLİ	:	RİZE
İLÇESİ	:	GÜNEYSU
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	ORTAKÖY
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	FİLER MEVKİİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	144
PARSEL NO	:	36
YÜZÖLÇÜMÜ	:	285.17 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	KALARİFER KAZAN DAİRESİVE KÖMÜRLÜK VE BAHÇE
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	-
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	780
EDİNİM TAR.	:	13.02.2018
MALİK	:	ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
ZEMİN ID	:	100729020

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde her hangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Rize İl Özel İdaresinden alınan bilgide fabrika binasının bulunduğu 162 ada 1 parselin 23.09.1988 tarihinde Güneysu-Ortaköy Yerleşimi 29L-IIIC paftadan 1/1000 ölçekli mevzii imar planına göre Sanayi Tesis Alanında E:0.60, komşu ve arka bahçe mesafesi 3 m yapılaşma şartlarına sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası :

Fabrika binası 30.09.1988 tarih 2/2 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 17.08.1989 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 1.183 m2 alanlı tek kattan oluşmaktadır.

İdari Bina:

İdari binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunamamıştır. Ancak incelenen projesi üzerinde 30.09.1988 tarihli ruhsata esas olduğu görülmektedir

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Güneysu Belediyesi İmar arşivinden alınan şifahi bilgilerden taşınmaz üzerinde her hangi bir encümen, mahkeme kararı ve plan iptali bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bölgede 13.12.2018 tarihinde 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince pafta güncelleme işlemi yapılmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika binası ve müstemilatı olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,
Yola yakın olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,
Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,
Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.
Şehir merkezine uzak olması.
Eski yapı olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselere göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI:

KİRALIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Adacami Mahallesinde, 800 m2, a-4 imarlı arsa aylık 4.000-TL bedelle kiralıktır.(5.TL/m2)

Emsal 2: Ulucami Mahallesinde, 300 m2 tarla aylık 750-TL bedelle kiralıktır.(2.5 TL/m2)

Emsal 3: Taşınmazın kendisi 2000 m2 alanlı beyan edilen fabrika/depo amaçlı kullanılabilecek bina aylık 10.000-TL bedelle kiralıktır.(5.TL/m2)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5	2.5	5		
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%		
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%		
	Satış Koşulları	0%	0%	0%		
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%		
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%		
	Konum	5%	20%	0%		
	Yapılaşma Hakkı	0%	30%	0%		
	Yüz Ölçümü	5%	20%	0%		
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%		
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%		
Düzeltilmiş Değer		5.22	4.51	4.75		

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu parseller üzerinde kurulu Çay Fabrikasının aylık kira bedeli emsal tablosundaki bilgiler ışığında 5.TL/m² değer üzerinden değerlendirilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Emsal bilgileri ve beyanlar konum, büyüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde değerlendirme konusu çay fabrikasının boş olarak kira **birim m² değeri için 5 TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Emsallerde, %10 ile %15 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlemede dikkate alınmıştır.

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ(BOŞ FANRİKA BİNASI OLARAK)	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	13740.71
AYLIK KİRA BEDELİ TL	~70000
YILLIK KİRA BEDELİ TL	840.000
KAPİTİLAZYON ORANI	%0.05
TAŞINMAZ DEĞERİ TL	~16.800.000

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Güneysu yolu üzerinde 1010 m2 alanlı, sanayi imarlı arsa 850.000-TL bedelle satılıktır. *Merkeze daha yakın konumda olduğundan şerefyesi yüksektir. **(841 TL/m²)**

Emsal 2: Ortaköyden bir sonraki köy olan Kışladağı köyünde 737 m2 alanlı çay bahçesi Ziraat Bankası tarafından 105.000-TL bedelle satılıktır. *Ana yola uzak olduğundan şerefyesi düşüktür. **(142 TL/m²)**

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2000 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen çay bahçesi 260.000-TL bedelle satılıktır.*Ana yola uzak olduğundan şerefyesi düşüktür. **(130 TL/m²)**

Emsal 4: Emlakçılarla yapılan görüşmede fabrikanın yerinin yol kenarında, ilçe merkezine yakın olması nedeniyle arsa değerinin yüksek olduğu birim fiyatının 700-TL/m² yapabileceği bilgisi alınmıştır.

**KARŞILAŞTIRMA
TABLOSU**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	841	142	130	700
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	60%	60%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	60%	60%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	60%	60%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		721	640	540	665

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli 540 -721 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 720.TL/m² değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m² değeri 720 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir.Proje,Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 4287 m² fabrika tesisi ve müstemlatı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 13740,71 m² yapı bulunmaktadır. Mahallindeki alan üzerinden mevcut değer taktir edilmiştir.

PARSEL DEĞERİ		YÜZÖLÇÜMÜ (m2)		BİRİM RAYIÇ (TL/m2)			DEĞERİ (TL)
162 ADA 1-3 PARSELLER VE 144 ADA 36 PARSEL		5981,37		720			4.306.586,40 ₺
YAPI ADI	TARİH BİLGİLERİ		İLİŞKİLENDİRİLEN YAPI SINIFI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	MEVCUT DEĞER
	RUHSAT TARİHİ	İSKAN/CİNS DEĞŞ. TAR.					
FABRİKA BİNASI			4/A	13264,71	1550	25%	15.420.225,38 ₺
İDARİ BİNA			4/A	231	1550	25%	268.537,50 ₺
KAZAN DAİRESİ			2/C	200	900	25%	135.000,00 ₺
GÜVENLİK BİNASI			2/B	45	825	25%	27.843,75 ₺
ÇEVRE DÜZENİ BEDELİ							350.000,00 ₺
GENEL TOPLAM							20.508.193,03 ₺

20.500.000.TL

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmazın kira değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Emsal bilgileri ve beyanlar konum, büyüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde değerlendirme konusu çay fabrikasının boş olarak kira **birim m² değeri için 5 TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Emsallerde, %10 ile %15 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlemede dikkate alınmıştır.

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ(BOŞ FANRİKA BİNASI OLARAK)	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	13740.71
AYLIK KİRA BEDELİ TL	~70000
YILLIK KİRA BEDELİ TL	840.000
KAPİTİLAZYON ORANI	%.0.05
TAŞINMAZ DEĞERİ TL	~16.800.000

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan araştırmada taşınmazın boş bina olarak aylık yaklaşık 45.000 TL ile 50.000 TL aralığında bedelle kiralanabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz tekstil fabrikası olup, tamamının değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi Tesis içinde yer alan makine teçhizat değerlendirme işleminde ise yıpranma oranları göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

7.5.MAKİNE,TECHİZATA AİT BİLGİLER VE MAKİNE DEĞERLEME

Makina ve Teçhizatın Tanımı

Fabrika Rize' nin Güneysu ilçesinde 1986 yılında kurulmuştur.Fabrika günümüzde 11.000 m2 kapalı alanda, günde 150 ton yaş çay işleme, yılda 2.000 ton kuru çay üretimi, ayrıca 6.000 ton çay paketleme kapasitesine ulaşmıştır. Şu an Orçay markası altında, üretimde sürekli çalışan 40, mevsimlik çalışan 55, pazarlamada çalışan 50 personeli ile toplamda 145 çalışan istihdam edilmektedir.Aşağıda tesis ile ilgili üretim aşama işlemleri ile ilgili bilgi verilmektedir.

Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
SİYAH ÇAY	3.000.000	kilogram
SİYAH ÇAY PAKETLEME	10.787.040	kilogram

Fabrikada siyah çay üretimi ve paketlemesi yapmaktadır. Paketleme bölümünde fabrikada üretilen çayın

yanı sıra dışarıdan alman çayların paketlemesi de yapılmaktadır. Üretim paketleme bölümünde günde 8 saat, yılda 300 gün,siyah çay üretiminde ise günde 24 saat olup yılda ortalama 120 gündür Alınan yaş çaydan %17-22 arasında siyah çay elde edilir. Bu fabrikada alman yaş çaydan %20 siyah çay elde edilmektedir.

KAPASİTE HESABI

SOLDURMA:

Soldurma kapasitesi : 17 ad x 10 ton/gün x 120 gün/yıl = 20.400 ton/yıl

KIVIRMA:

Kıvrma Kapasitesi : 6 ad x 500 kg/h x 24 h/gün x 120 gün/yıl= 8.640 ton/yıl

Kıvrma Kapasitesi : 5 ad x 800 kg/h x 24 h/gün x 120 gün/yıl = 11.520 ton/yıl

Toplam = 20.160 ton/yıl

ROİTERVAN:

Büyük Rotervan Kapasitesi : 1 ad x 4.000 kg/h x 24 h/gün x 120 gün/yıl =11520 ton/yıl

Küçük Rotervan Kapasitesi : 2 ad x 1.000 kg/h x 24 h/gün x 120 gün/yıl = 5.760 ton/yıl

Toplam= 17.280 ton/yıl

FERMANTASYON :

Fermantasyon Kapasitesi: 1 ad x 140 ton/gün x 120 gün/yıl= 16.800 ton/yıl

KURUTMA:

Fırın: 1 ad x 20.000 kg/gün x 120 gün/yıl= 2.400 ton/yıl

3 ad x 35.000 kg/gün x 120 gün/yıl = 12.600 ton/yıl

Toplam= 15.000 ton/yıl

TASNİF KAPASİTESİ

1 Kuru Çay Eleği: 10 ad x 200 kg/h x 24 h/gün x 120 gün/yıl = 5.760 ton/yıl siyah çay

PAKETLEME KAPASİTESİ

Harman Makinesi: 2 ad x 2.500 kg/h x 8 h/gün x 300 gün/yıl = 12.000.000 kg/yıl siyah çay

Shrink Makinesi: 2 ad x 40 ad/h x 8h x 300 gün/yıl= 192.000 ad/yıl paketlenmektedir.

Otomatik Paketleme Makinesi (Yatay Paketleme):2 ad x 32 paket/dk x 60 dk/h x 8 h/gün x 300 gün/yıl=9.216.000 paket/yıl

Paketlerin %50 si 1000 gr, %30 u 500 gr, %20 si ise 200 gr'lık ambalaj olmaktadır.

200 gr'lık paket: 9.216.000 x (20/100)= 1.843.200 paket/yıl x 0.2 kg/paket= 368.640 kg/yıl

500 gr'lık paket: 9.216.000 x (30/100)= 2.764.800 paket/yıl x 0.5 kg/paket= 1.382.400 kg/yıl

1000 gr'lık paket: 9.216.000 x (50/100)= 4.608.000 paket/yıl x 1 kg/paket= 4.608.000 kg/yıl

Toplam= 6.359.040 kg/yıl siyah çay paketleme

Otomatik Paketleme Makinesi (Dikey Paketleme):2 ad x 30 paket/dk x 60 dk/h x 8 h/gün x 300 gün/yıl= 8.640.000 paket/yıl

Paketlerin %100 ü 500 gr. olarak ambalajlanmaktadır.

500 gr'lık paket: 8.640.000 paket/yıl x 0.5 kg/paket = 4.320.000 kg/yıl siyah çay paketleme

Demlik Poşet Paketleme Makinesi: 1 ad x 25 paket/dk x 60 dk/h x 8 h/gün x 300 gün/yıl= 3.600.000 paket/yıl

Paketlerin %100 ü 30 gr. olarak ambalajlanmaktadır.

30 gr'lık paket: 3.600.000 paket/yıl x 0.03 kg/paket= 108.000 kg/yıl siyah çay paketleme

Toplam Çay Paketleme Kapasitesi= 6.359.040 kg+ 4.320.000 kg+ 108.000 kg= 10.787.040 kg /yıl çay paketleme

Fabrikada ki kazanlar kömür ile çalışmakta olup 1 kg kuru çay için ortama 1.2 kg kömür harcanmaktadır.

KÖMÜR:3.000.000 kg x 1.1 kg= 3.300.000 kg/yıl

ELEKTRİK : 1093.5 kW x 24 h x 120 gün= 3.149.280 kW/yıl x 0.60 = 1.889.568 (Makinelerin %60'ı aynı anda çalışmaktadır.)

Ambar ve Paketleme

Üretim zamanında depolanan çaylar ürünlerin kalitesine ve markasına göre reçetelendirilir, harmanlama kazanına dökülür, belirli bir süre karıştırıldıktan sonra silolara yükleme yapıp paketlenmeye hazır hale getirilir. Otomatik paketleme makinelerinde paketlenmektedir



Fermantasyon

Kıvrılan yaş çay yaprağının hücre öz suyunda bulunan kimyasal bileşiklerin oksidaz enziminin tesiri ile biyolojik değişikliğe uğrayarak siyah çayda istenen renk, burukluk, parlaklık, koku ve aromanın oluşması işlemidir.



Fırlama (Kurutma)

Kıvrılmış ve fermente olmuş çay yaprağının nem oranını % 2-4 seviyelerine indirmek suretiyle enzim oksidasyonunu durdurarak çayı depolanabilir ve paketlenabilir hale getirme işlemidir.



Kıvrırna

Kıvrırna, soldurma işlemleri tamamlanmış çay yapraklarının kıvrırmlı hale gelebilmesi ve hücre öz suyunu yaprak yüzeyine çıkarabilmek için yapılan işlemdir.



Laboratuvar

Fabrika bünyesinde bulunan laboratuvarda kimyasal ve duysal analiz işlemleri yapılmaktadır. Kimyasal analizler; volüm, nem tayini, toz analizi, ekstrakt analizi, kül tayini, Duysal analiz: Tadım analizi, berraklık ve renk için görsel analizler yapılmaktadır. Ayrıca; El yapımı Beyaz Çay, el yapımı Yeşil Çay, el yapımı Siyah Çay üretimlerimizin geliştirilmesi için arge çalışmaları devam etmektedir.



Soldurma

Soldurma ünitesinde taze çay yapraklarının ihtiva ettiği % 70-80 oranındaki suyun % 50-55 seviyelerine düşürülmesi işlemidir.



Tasnif

Fırından çıkan kuru çayların önceden belirlenen standart elek tellerinden geçirilmek suretiyle incelik, kalınlık ve kalitelerine göre ayrılma işlemidir.



Değere Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler

a) Olumlu Etkenler

Makine parkı faal ve çalışır durumdadır.

Makine parkının bakım düzeyleri iyi durumdadır.

Periyodik ve koruyucu bakım yönetimi firmada iyi bir şekilde uygulanmaktadır.

Tesisteki makine yaş ortalaması 25-30 yaş mertebesinde.

Tesisteki makine parkı komple üretimi gerçekleştirecek ünitelere sahiptir.

b) Olumsuz Etkenler

Döviz fiyatlarında yaşanan volatilitenin yeni ve 2. El makine fiyatlarına etkisi

Pandemi koşulları sebebi ile piyasalarda yaşanan daralma

Makinelerin kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap ediyor olması

Yeni üretim makinelerin işletim giderlerinin eski makinelere göre daha düşük olması

Değerleme konusu makina teçhizat belirli bir is kolunda faaliyet göstermesi sebebiyle özellikle aynı is kolunda faaliyet göstermek isteyen kişi ya da kişilerce talep göreceğinden alıcı sınırlı olacaktır.

Değerleme Konusu Makina Ekipman Listesi

Değerleme konusu MEVCUT MAKİNA VE TECHİZAT LİSTESİ ekte sunulmuştur.

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Makina ve Ekipman Değerleme yaklaşımları

1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı.
2. Maliyet yaklaşımı (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti) ve
3. Gelir indirgeme yaklaşımı.
4. UFRS'lere uyum dâhil pek çok amaç açısından, en uygun değer yaklaşımı Pazar Değeridir. Ancak Pazar Değeri, basitçe, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarında ve muvazaasız bir işlemde alım satımın gerçekleştiğini varsayar; belirli bir varlığın, hangi koşullar içerisinde satışa sunulduğu ya da değerlendirme üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilecek diğer koşullar hakkında sessiz kalır. Bu nedenle, Değerleme Uzmanı, fabrika ve ekipman değerlemesi gerçekleştirirken, varlığın yapısına ve değerlendirme amacına uygun ek varsayımları da dikkate almalıdır. Bu varsayımlar, fabrika ve ekipmanın hali hazırda kullanıldığı işletmenin durumu ya da ayrı ayrı kalemler itibarıyla varlıkların diğer varlıklarla ne dereceye kadar entegre olduğu gibi hususları içerebilir.

Farklı koşullarda ya da farklı değerlendirme amaçları için uygun olabilecek varsayımların örnekleri şunlardır:

5. Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlemesi.
6. Fabrika ve ekipmanın yerinde fakat işletmenin kapalı olduğu varsayımla değerlendirilmesi; ya da
7. Fabrika ve ekipmanın mevcut yerlerinden kaldırılacağı düşünülerek bağımsız kalemler halinde değerlendirilmesi. Faaliyetlerini sürdürmekte olan işletme varsayımının kamu sektöründeki varlıklar için karşılığı; kamu sektörü varlıklarının ilgili kamu mal ve hizmetlerinin tedarikinde kullanılmaya devam edilecekleri kabulüdür.
8. Yukarıdaki varsayımlar listesi sınırlayıcı değildir. Çoğu fabrika ve ekipmanın farklı yapıları ve taşınabilir oluşları göz önüne alındığında, Pazar Değerinin bulunmasında, varlığın piyasaya sunulduğu durum ve koşulları tanımlayacak uygun nitelikli varsayımlara ihtiyaç olacaktır. Bu varsayımlar, müşteriyle tartışılmalı ve rapora dahil edilmelidir. Raporda birden fazla varsayım setine yer vermek ve her varsayım için ayrı ayrı sonuçları raporlamak uygun olabilir; örnek olarak, işletmenin kapatılması veya faaliyetlerin durdurulmasının kesin olmadığı hallerde, bu durumların Pazar Değeri üzerindeki etkisini ayrıca göstermek gerekebilir.
9. Fabrika veya ekipmanın Pazar Değerini etkileyebilecek diğer faktörler arasında şunlar da bulunmaktadır:
10. Fabrika ve ekipmanın yerinde değerlemeye tabi tutulduğu hallerde, montaj ve hizmete sokma maliyetleri;
11. Taşınacağı durumlarda yapılan değerlemelerde, hizmetten çıkarma, taşıma ve taşıma sonrasında muhtemel yeniden hizmete sokma giderleri için ayrılan karşılıklar ve hangi tarafın bu maliyetleri karşılayacağı. Bazı hallerde, bu maliyetler önemli olabilir; bu nedenle, Değerleme Uzmanı, müşteriyle bunların nasıl yansıtılması ve hangi varsayım(lar)ın uygulanması gerektiği konusunda fikir birliğine varmalıdır.
12. Kısıtlı hammadde kaynakları, binaların sınırlı ömürleri, fabrikanın içinde bulunduğu arsa ve binalara ilişkin sınırlı süreli kullanım hakları, yasal kısıtlamalar ve çevre düzenlemeleri gibi faktörler de fabrika ve ekipmanın değeri üzerinde önemli etkilere sahip olabilirler. Bu faktörlerin, Değerleme Uzmanı tarafından göz önüne alınması ve gerekli varsayımların uygulanması gerekecektir.
13. Belli bir binaya hizmet sağlayan bazı fabrika ve ekipmanlar, gayrimenkule dayalı hakların devrinde doğal olarak alım satıma dahil edilecektir. Buna örnek, elektrik, gaz, ısıtma, soğutma veya havalandırma tesisleri ile asansör gibi ekipmanlardır. Her ne kadar bu kalemlerin değeri genelde gayrimenkule dayalı hakların değeri içinde yer alsın da, amortisman muhasebesi gibi çeşitli amaçlar için, bu kalemleri ayrı ayrı değerlemek gerekebilir. Bu durumda Değerleme Uzmanı, bu kalemlerin ayrıca değerlendirme ve kullanıma tabi tutulmasının gayrimenkule dayalı hakların değerini etkileyeceğini açıkça belirtmelidir. Aynı yerdeki gayrimenkul varlıkları ile fabrika ve ekipman varlıklarının değerlendirilmesi için farklı Değerleme Uzmanları görevlendirildiğinde, gözden kaçırma veya mükerrer sayımların engellenmesi için Değerleme Uzmanları arasında dikkatli bir işbirliği gereklidir.
14. Maddi olmayan varlıklar, fabrika ve ekipman tanımının dışında yer alırlar. Ancak, maddi olmayan varlıkların fabrika ve ekipmanların değeri üzerinde bazı etkileri olabilir; örneğin, model ve kalıpların değeri genelde fikri mülkiyet haklarıyla ayrılmaz bir şekilde bağlantılıdır. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanı, bir değerlemeyi raporlamadan önce, söz konusu maddi olmayan varlıklara ilişkin olarak hangi varsayımların uygun olduğunu

belirlemelidir. İşletim yazılımı, teknik veriler, üretim kayıtları ve patentler, alım satıma dahil edilip edilmediklerine bağlı olarak, fabrika ve ekipmanların değeri üzerinde etkileri olabilecek maddi olmayan varlıklara örnektir.

15. Fabrika ve ekipmanlar, finansal kiralama gibi bir finansal sözleşmeye tabi olabilirler. Bu durumda, söz konusu varlık, borç verene ya da kiralayana sözleşme çerçevesinde belirlenen belli bir meblağ ödenmeden satılamaz. Bu meblağ, varlığın ipoteksiz değerinin üzerinde veya altında olabilir. Bu tür sözleşmelere tabi fabrika ve ekipman kalemleri, üzerinde ipotek bulunmayan varlık kalemlerinden ayrı olarak tanımlanmalı ve değerleri de ayrı raporlanmalıdır. Operasyonel kiralamaya tabi olan ya da üçüncü şahısların malı olan varlık kalemleri, mülkiyet hakları kiracıya devredilmediğinden genel olarak hariç bırakılır.

16. Pazar Değeri kavramı, özel anlaşma, ihale, açık artırma vs. gibi herhangi bir özel satış yöntemini dile getirmez. UDES 1'deki kavramsal çerçeve, Pazar Değerinin en uygun biçimde pazarlama yapıldıktan sonra yapılan bir satış varsaydığını açıkça ortaya koyar. Bu tanım zımnen, satış yönteminin, varlık veya belirli bir varlık grubu için, belirli koşullar altında en yüksek değeri ortaya çıkaracak yöntem olduğunu belirtir. İstekli ve bilgili bir satıcı, fiyatı en üst düzeye çıkarmayacak bir satış yöntemini gönüllü olarak seçmeyecektir. Ancak, eğer alım satım, satıcıyı elden çıkarmada en uygun metodu seçmekten alıkoyan koşullar altında gerçekleşiyorsa, satıcının üzerindeki kısıtlamalar o anda piyasadaki tüm satışlar için geçerli kısıtlamalar olmadığı takdirde öngörülen değer Pazar Değeri olamaz. Bir satıcı veya varlığa özgü belli bir kısıtlama, söz konusu kısıtlamaya tabi olarak satma gereğiyle birleştiğinde, ortaya zorunlu satış durumu çıkabilir.

17. Fabrika ve ekipman varlıklarının zorunlu satış koşullarına tabi olması, gayrimenkullere kıyasla daha fazla ortaya çıkan bir durumdur. Örnek olarak, bazen varlıkların uygun pazarlamayı engelleyen bir zaman aralığında elden çıkarılması gerekir; çünkü varlıkların o andaki sahibi, ilgili arsa veya binayı boşaltmak ya da teslim etmek zorundadır. Böyle bir durumun ortaya çıkması veya çıkabileceğinin öngörülmesi halinde, Değerleme Uzmanının, umulabilecek ya da kabul edilmesi gereken fiyat konusunda tavsiyelerde bulunması uygun olabilir; ancak bunu yapmadan önce, anılan kısıtlamanın yapısını tam olarak belirlemesi ve satıcının belirlenen zaman aralığında varlıkları elden çıkaramamasının sonuçlarını da anlaması gerekir. Örneğin, varlıklar üzerindeki haklar kaybedilebilir nitelikte olabilir veya mal sahibi belirli mali cezai şartlara tabi olabilir. Bunun yanında satışa alternatif diğer seçenekleri de göz önünde bulundurmak gerekebilir; örneğin, kalemleri elden çıkarmak üzere başka bir mekâna taşımanın pratik olup olmayacağı ve bunun maliyeti gibi. Değerleme Uzmanı, mevcut veya muhtemel koşullar hakkında yeterli bilgiye sahip olmadan anlamlı tavsiyelerde bulunamaz; çünkü bu durumda gerçekleşecek bir alım satım Pazar Değeri tanımının dışında kalacaktır. Zorunlu satış koşulları altında gerçekleşecek alım satımlara ilişkin varsayımların, dikkatli bir şekilde değerlendirilmesi ve açıklıkla belirtilmesi gerekir.

Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri; Makina ve Teçhizatların emsal teşkil edecek benzer kapasitede tesis olmaması, ayrıca firmanın kendi üretimi olan makine ve teçhizatların yatırım maliyetlerinin tespitinde piyasada muadil makine bulunmasındaki güçlük sebebi ile emsal yaklaşımı ile değer tespitinin mümkün olmadığı değerlendirilmiştir. Bu nedenle Makina ve Teçhizatların değerlemesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır;

Maliyet Yaklaşımı Değerlemesinde;

Bu yöntemde, var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti ekspertiz için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “ Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülkler ve makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine – ekipmanın güncel ekspertiz değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsinden veya dövizle çevrilmiş) ve alt paragraftaki kriterler dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Maliyet yönteminde İncelemeler ışığında Makine ve Teçhizatların muhasebe kayıtlarda Bölüm, Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. Makina Ekipman Listesi Firmanın kayıtları esas alınarak düzenlenmiştir. Burada eşdeğer kullanıma sahip makine ve teçhizatın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmiş, makineler yerinde, montajlı ve çalışır bir vaziyete görülmeleri sebebi ile bu duruma gelmeleri için normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri doğrudan ve dolaylı maliyetlerin (nakliye, montaj, kurulum ve devreye alma maliyetleri) kapsadığı öngörülmüştür.

Bu kapsamda; Makinaların iktisap Tarihine göre değerleri tespit edilmiştir. İktisap Tarihi ve değeri bilinen Makinaların endeksleme yöntemine göre günümüze taşınmış değerine ulaşılmıştır. Günümüze Taşınmış değerlere Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından yayınlanan Güncel Amortisman Oranları ve Faydalı ömürleri,

makinaların teknolojik özellikleri de dikkate alınarak değerlendirme çalışması sırasında yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili tespit edilen sıfır değerler üzerinden belirlenmiş olan yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların tespit edilen kondisyon ve teknolojik yıpranmalar düşülmüş, amortismanına tabi rayiç değer ulaşılmıştır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır. Genel kaide olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir.

Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri; Piyasada muadil makine bulunmasındaki güçlük sebebi ile emsal yaklaşımı kullanılmamıştır.

Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla İzlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması;

Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınmıştır. Bu tür kompleks ve entegre yapıya sahip olan tesislerde gerek hat ve tesislerin çok sayıda tekstil makine ve eklentisinden meydana gelmesi, gerekse üretimin devam etmesi için elzem olan yardımcı tesis (Kazan dairesi ekipmanları, su ve soğutma tesisatları, Yangın tesisatları, Elektrik tesisatları, buhar tesisatı vb.) gibi tesise özgü olan Makine ve Teçhizatların emsal teşkil edecek benzer kapasitede tesis olmaması, ayrıca firmanın kendi üretimi olan makine ve teçhizatların yatırım maliyetlerinin tespitinde piyasada muadil makine bulunmasındaki güçlük sebebi ile emsal yaklaşımı ile tespitinin mümkün olmadığı görülmektedir. Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değer **Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle Değerleme konusu Makine ve Teçhizatların değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu nedenle Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ

SIRA NO	Sabit kıymet Adı	AKTİFE GİRİŞ TARİHİ	AKTİFE GİRİŞ DEĞERİ/TL	GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ / İKAME DEĞERİ TL	Amortisman Oranı (%)	Ayrılan Amortisman	ADİL PİYASA(PAZAR) DEĞERİ.TL	YURT İÇİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ(Yİ-ÜFE)
1	KURUTMA FIRINI	15.05.2005	85.000,00	484.500,00	6,66	322.967,70	161.532,30	5,7
2	SOLDURMA ÜNİTESİ	15.05.2005	175.000,00	997.500,00	6,66	664.933,50	332.566,50	5,7
3	TASNİF ELEKLERİ - 5 ADET	15.05.2005	55.000,00	313.500,00	6,66	208.979,10	104.520,90	5,7
4	KIVIRMA MAKİNASI - 2 ADET	14.05.2005	41.000,00	233.700,00	6,66	155.784,42	77.915,58	5,7
5	BUHAR KAZANI 250M2	14.05.2005	155.000,00	883.500,00	6,66	588.941,10	294.558,90	5,7
6	FUELOİL BRÜLÖR	23.05.2005	86.807,00	494.799,90	6,66	329.833,61	164.966,29	5,7
7	630 6VA TRAFO	11.05.2005	47.472,13	270.591,14	6,66	180.376,05	90.215,09	5,7
8	HARMAN SILOSU	19.04.2006	2.200,00	11.646,80	6,66	6.981,09	4.665,71	5,294
9	DN 25 SAMSUNG VANA	19.04.2006	5.215,00	27.608,21	5,00	12.423,69	15.184,52	5,294
10	SU-BUHAR TANKI	27.06.2006	4.000,00	21.176,00	6,66	12.692,89	8.483,11	5,294
11	KAZAN POMPASI	21.07.2006	4.400,00	23.293,60	6,66	13.962,18	9.331,42	5,294
12	KIVIRMA TABLO GÖBEĞİ	9.08.2006	5.000,00	26.470,00	6,66	15.866,12	10.603,88	5,294
13	MAKİNA ALIM FAİZİ 2006	2.09.2006	25.144,46	133.114,77	6,66	79.788,99	53.325,78	5,294
14	PAKETLEME ELEĞİ	22.11.2006	3.550,00	18.793,70	6,66	11.264,94	7.528,76	5,294
15	ELK.4 KONTROL CİHAZI	22.11.2006	970,00	5.135,18	6,66	3.078,03	2.057,15	5,294
16	BUHAR TESİSATI	30.12.2006	20.856,78	110.415,79	6,66	66.183,23	44.232,57	5,294
17	ELEKTRİK TESİSATI	30.12.2006	32.940,11	174.384,94	6,66	104.526,33	69.858,61	5,294
18	BUHAR BORULARI	30.12.2006	742,00	3.928,15	6,66	2.354,53	1.573,62	5,294
19	KALORİFER PETEK VE EKİPM.	5.09.2007	3.305,09	15.137,31	6,66	8.065,16	7.072,15	4,58
20	REDÜKTÖR - 3 ADET	20.10.2007	880,00	4.030,40	6,66	2.147,40	1.883,00	4,58
21	FIRIN DAVLUMBAZ MALZ.	29.12.2007	5.226,00	23.935,08	6,66	12.752,61	11.182,47	4,58
22	SANTRİFÜJ MOTOR	7.01.2008	1.600,00	6.899,20	6,66	3.216,41	3.682,79	4,312
23	36KV HARİCİ SEKSİYON	17.04.2008	1.066,50	4.598,75	6,66	2.143,94	2.454,81	4,312
24	ELK.AKTU VANA - 4 ADET	7.05.2008	12.457,60	53.717,17	6,66	25.042,95	28.674,23	4,312

25	SİKLONLU ÇAY TAŞIMA SİSTEMİ	15.12.2008	14.075,00	60.691,40	6,66	28.294,33	32.397,07	4,312
26	KIVIRMA KAKİNASI - 4 ADET	19.12.2008	44.000,00	189.728,00	6,66	88.451,19	101.276,81	4,312
27	ŞİRİNK MAKİNASI	22.12.2008	8.474,58	36.542,39	6,66	17.036,06	19.506,33	4,312
28	40 TONLUK BASKÜL YÜZEYİ	5.02.2009	2.009,50	8.192,73	6,66	3.273,82	4.918,92	4,077
29	KIVIRMA ÇEMBERLERİ	8.04.2009	2.457,74	10.020,21	6,66	4.004,07	6.016,13	4,077
30	TAŞIYICI HELEZON	10.04.2009	1.822,00	7.428,29	6,66	2.968,35	4.459,95	4,077
31	STOKER YAPIMI VE BAKIMI	10.04.2009	7.500,00	30.577,50	6,66	12.218,77	18.358,73	4,077
32	TAŞIYICI BANT	27.05.2009	850,00	3.465,45	6,66	1.384,79	2.080,66	4,077
33	KIVIRMA FLANŞI - 2 ADET	16.06.2009	3.500,00	14.269,50	6,66	5.702,09	8.567,41	4,077
34	ELEKTRİKLİ PANO MALZ.	13.07.2009	2.582,40	10.528,44	6,66	4.207,17	6.321,28	4,077
35	ELEKTRİKLİ PANO MALZ.	31.08.2009	2.940,96	11.990,29	6,66	4.791,32	7.198,97	4,077
36	TAMBUR-ROLE YAPIMI	26.09.2009	3.500,00	14.269,50	6,66	5.702,09	8.567,41	4,077
37	KONVEYOR BANT	23.11.2009	3.043,40	12.407,94	6,66	4.958,21	7.449,73	4,077
38	KALORİFER KAZANI VE EKİPMANLARI	4.01.2010	5.250,00	19.755,75	6,66	7.894,40	11.861,35	3,763
39	MAZOT TANKI 7000 LT	10.05.2010	2.372,80	8.928,85	6,66	3.567,97	5.360,88	3,763
40	BUHAR TESİSATI	24.03.2010	2.374,24	8.934,27	6,66	3.570,13	5.364,13	3,763
41	DSC15 HAVA KOMPRESÖRÜ	7.04.2010	6.128,81	23.062,71	6,66	9.215,86	13.846,85	3,763
42	FERMANTASYON ÜNİTESİ	4.05.2010	91.000,00	342.433,00	6,66	136.836,23	205.596,77	3,763
43	MİDİLTON ELEK TASN.	4.05.2010	20.000,00	75.260,00	6,66	30.073,90	45.186,10	3,763
44	KURUÇAY ELEK TASN.	4.05.2010	17.500,00	65.852,50	6,66	26.314,66	39.537,84	3,763
45	KIVIRMA SACI	4.05.2010	3.600,00	13.546,80	6,66	5.413,30	8.133,50	3,763
46	LİF ALICI SİSTEM TASNİFİ	1.06.2010	7.816,49	29.413,45	6,66	11.753,62	17.659,84	3,763
47	YAŞ ÇAY TAŞIMA BANTI 84,5 M	29.06.2010	61.579,60	231.724,03	6,66	92.596,92	139.127,11	3,763
48	YAŞ ÇAY TAŞIMA BANTI 26M	12.07.2010	42.926,00	161.530,54	6,66	64.547,60	96.982,94	3,763
49	ELK.KUMANDA PANO 5 AD	31.07.2010	52.300,00	196.804,90	6,66	78.643,24	118.161,66	3,763
50	KIVIRMA MAKŞİNASI - 4 ADET	31.08.2010	108.000,00	406.404,00	6,66	162.399,04	244.004,96	3,763
51	YAŞ ÇAY ELEĞİ	31.08.2010	33.000,00	124.179,00	6,66	49.621,93	74.557,07	3,763
52	KAMYON BASK DÖNÜŞÜM	3.09.2010	7.495,00	28.203,69	6,66	11.270,19	16.933,49	3,763
53	OTOMATİK PAKETLEME MAKİNASI	1.11.2010	450.190,00	1.694.064,97	6,66	676.948,36	1.017.116,61	3,763
54	OTOMATİK PAKETLEME MAKİNASI - NAKLİYE	1.11.2010	1.115,57	4.197,89	6,66	1.677,48	2.520,41	3,763

55	OTOMATİK MAKİNE SİLOSU	11.11.2010	9.990,00	37.592,37	6,66	15.021,91	22.570,46	3,763
56	PAKETLEME TOZ SİSTEMİ	11.11.2010	25.000,00	94.075,00	6,66	37.592,37	56.482,63	3,763
57	OTOMATİK MAK.KONVEYÖRÜ	11.11.2010	5.000,00	18.815,00	6,66	7.518,47	11.296,53	3,763
58	YAPIŞTIRMA MAKİNASI	12.11.2010	950,00	3.574,85	6,66	1.428,51	2.146,34	3,763
59	1000 KK FAN	15.04.2011	2.197,60	7.783,90	6,66	2.592,04	5.191,86	3,542
60	YAŞ ÇAY ELEK KASEDİ	30.05.2011	1.500,00	5.313,00	6,66	1.769,23	3.543,77	3,542
61	100 GR KUTU KAPAMA MAKİNESİ	13.07.2011	7.000,00	24.794,00	6,66	8.256,40	16.537,60	3,542
62	TRAFO MALZEMESİ	11.07.2011	20.640,00	73.106,88	6,66	24.344,59	48.762,29	3,542
63	FIRIN HAVALANDIRMA SİSTEMİ	10.08.2011	1.890,00	6.694,38	6,66	2.229,23	4.465,15	3,542
64	TRAFO KABLOSU (34M)	24.08.2011	2.650,64	9.388,57	6,66	3.126,39	6.262,17	3,542
65	KONVEYOR BANT (200M)	12.09.2011	5.600,00	19.835,20	6,66	6.605,12	13.230,08	3,542
66	BARİYER TAKIMI	13.09.2011	970,34	3.436,94	6,66	1.144,50	2.292,44	3,542
67	POLY.ELEK BEZİ (80M)	18.09.2011	1.960,00	6.942,32	6,66	2.311,79	4.630,53	3,542
68	ÜRÜN KOD MAKİNASI	4.11.2011	8.561,69	30.325,51	6,66	10.098,39	20.227,11	3,542
69	FIRIN (2 ADET)	1.12.2011	180.000,00	637.560,00	6,66	212.307,48	425.252,52	3,542
70	KOMPRESÖR	1.12.2011	12.711,86	45.025,41	6,66	14.993,46	30.031,95	3,542
71	MAKİNELER MALZ.AKTİFL.	31.12.2011	21.200,85	75.093,41	6,66	25.006,11	50.087,30	3,542
72	TESİS MALZ.AKTİFL.	31.12.2011	15.967,33	56.556,28	6,66	18.833,24	37.723,04	3,542
73	TASNİF TOZ EMME SİSTEMİ	24.02.2012	50.500,00	164.276,50	6,66	43.763,26	120.513,24	3,253
74	FIRIN TOZ EMME SİSTEMİ	24.02.2012	25.450,00	82.788,85	6,66	22.054,95	60.733,90	3,253
75	KONVEYÖR BANT	24.02.2012	36.500,00	118.734,50	6,66	31.630,87	87.103,63	3,253
76	LİFTEN KONVEYOR	25.02.2012	46.500,00	151.264,50	6,66	40.296,86	110.967,64	3,253
77	ELEKTRİK KABLOSU 75M	1.03.2012	1.271,19	4.135,18	6,66	1.101,61	3.033,57	3,253
78	ELEKTRİK PANOSU (FIRIN)	4.04.2012	1.484,00	4.827,45	6,66	1.286,03	3.541,42	3,253
79	ELEKTRİK PANOSU	18.04.2012	2.998,12	9.752,88	6,66	2.598,17	7.154,72	3,253
80	ELEKTRİK PANOSU	2.05.2012	2.086,59	6.787,68	6,66	1.808,24	4.979,44	3,253
81	ELEKTRONİK KREÇ ÇÖZÜCÜ	9.05.2012	2.800,00	9.108,40	6,66	2.426,48	6.681,92	3,253
82	OTOMATİK BLÖF SİSTEMİ	9.05.2012	2.700,00	8.783,10	6,66	2.339,82	6.443,28	3,253
83	KONDESTOP ŞAMANDIRALI	26.05.2012	620,34	2.017,97	6,66	537,59	1.480,38	3,253
84	KONDESTOP ŞAMANDIRALI	26.05.2012	2.006,78	6.528,06	6,66	1.739,07	4.788,98	3,253
85	TABAN SACLI PANO	24.05.2012	1.300,00	4.228,90	6,66	1.126,58	3.102,32	3,253

86	HIZ KONTROL CİHAZI	24.05.2012	810,00	2.634,93	6,66	701,95	1.932,98	3,253
87	PİSTONLU VANA	19.06.2012	1.228,00	3.994,68	6,66	1.064,18	2.930,50	3,253
88	KIVIRMA OTO ŞANZ. (6 ADET)	5.07.2012	57.000,00	185.421,00	6,66	49.396,15	136.024,85	3,253
89	DİKEY DOLUM MAKİNESİ	6.07.2012	126.950,00	412.968,35	6,66	110.014,77	302.953,58	3,253
90	SHİLİNK MAKİNESİ	6.07.2012	81.950,00	266.583,35	6,66	71.017,80	195.565,55	3,253
91	PAKETLEME MAKİNE POMPASI	23.07.2012	6.078,50	19.773,36	6,66	5.267,62	14.505,74	3,253
92	KONVEYÖR BANT	1.08.2012	18.101,70	58.884,83	6,66	15.686,92	43.197,91	3,253
93	KONVEYÖR BANT KROM ŞASELİ	3.08.2012	8.480,00	27.585,44	6,66	7.348,76	20.236,68	3,253
94	RDK 2000 C PAKET	5.09.2012	164.250,00	534.305,25	6,66	142.338,92	391.966,33	3,253
95	KOMPAK ŞARTER ANA PANO	28.09.2012	2.303,45	7.493,12	6,66	1.996,17	5.496,95	3,253
96	ETİKET FOTOSELİ	3.10.2012	1.030,26	3.351,44	6,66	892,82	2.458,61	3,253
97	KAZAN BORUSU	27.11.2012	3.750,00	12.198,75	6,66	3.249,75	8.949,00	3,253
98	ELEVATÖR	7.12.2012	11.250,00	36.596,25	6,66	9.749,24	26.847,01	3,253
99	HARMANLAMA MAKİNESİ	7.12.2012	20.500,00	66.686,50	6,66	17.765,28	48.921,22	3,253
100	BESLEME SİLOSU	7.12.2012	4.700,00	15.289,10	6,66	4.073,02	11.216,08	3,253
101	PAKL.BİNASI YÜK ASANSÖRÜ	11.12.2012	30.000,00	97.590,00	6,66	25.997,98	71.592,02	3,253
102	PAKETLEME STREÇLEME MAKİNESİ	14.12.2012	11.295,00	36.742,64	6,66	9.788,24	26.954,40	3,253
103	ÇEMBER MAKİNESİ	14.12.2012	3.800,00	12.361,40	6,66	3.293,08	9.068,32	3,253
104	KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	14.12.2012	4.900,00	15.939,70	6,66	4.246,34	11.693,36	3,253
105	RULO KONVEYÖR	14.12.2012	1.050,00	3.415,65	6,66	909,93	2.505,72	3,253
106	SİKLON ALTI	31.01.2013	1.619,41	4.864,71	6,66	647,98	4.216,73	3,004
107	DÖKÜM ÇENE	31.01.2013	237,90	714,65	6,66	95,19	619,46	3,004
108	KONVEYÖR BANTLAR	30.03.2013	2.978,00	8.945,91	6,66	1.191,60	7.754,32	3,004
109	METAL DEDEKTÖR (RV-FS-150-0)	8.05.2013	11.196,50	33.634,29	6,66	4.480,09	29.154,20	3,004
110	KONVEYÖR BANT	2.05.2013	3.750,00	11.265,00	6,66	1.500,50	9.764,50	3,004
111	PAKETLEME LAZER YAZICI	6.05.2013	16.494,10	49.548,28	6,66	6.599,83	42.948,45	3,004
112	ELEKTRİK MOTOR 15 KW	11.05.2013	1.228,81	3.691,35	6,66	491,69	3.199,66	3,004
113	KONVEYÖR BANT	22.05.2013	6.120,00	18.384,48	6,66	2.448,81	15.935,67	3,004
114	ENERJİ KABLOSU	19.06.2013	5.720,00	17.182,88	6,66	2.288,76	14.894,12	3,004
115	FIRIN VE MALZEMESİ	28.06.2013	47.500,00	142.690,00	6,66	19.006,31	123.683,69	3,004
116	PALET VE SAC	29.06.2013	2.500,00	7.510,00	6,66	1.000,33	6.509,67	3,004

117	ENERJİ KABLOSU	7.09.2013	3.602,00	10.820,41	6,66	1.441,28	9.379,13	3,004
118	ELEKTRONİK TERAZİ KARTI	7.10.2013	9.936,38	29.848,89	6,66	3.975,87	25.873,01	3,004
119	TASNİF TOZ EMİCİ SİSTEMİ	9.10.2013	17.796,62	53.461,05	6,66	7.121,01	46.340,04	3,004
120	KAZAN FİLTRE SİSTEMİ	28.12.2013	7.100,00	21.328,40	6,66	4.261,41	17.066,99	3,004
121	KAZAN SIKLON VE BAĞLAMA PARÇALARI	24.01.2014	5.050,00	13.897,60	6,66	2.776,74	11.120,86	2,752
122	BUHAR TESİSATI	31.01.2014	9.245,00	25.442,24	6,66	5.083,36	20.358,88	2,752
123	RENK AYIRMA MAKİNASI	4.03.2014	265.000,00	729.280,00	6,66	145.710,14	583.569,86	2,752
124	KONVEYÖR BANT	14.03.2014	2.393,00	6.585,54	6,66	1.315,79	5.269,75	2,752
125	ISITMA SİSTEMİ (PAKETLEME)	11.04.2014	3.729,35	10.263,17	6,66	2.050,58	8.212,59	2,752
126	KAZAN BUHAR TESİSATI	14.04.2014	3.330,00	9.164,16	6,66	1.831,00	7.333,16	2,752
127	ELEKTRİKLİ MOTOR (15 KW)	15.04.2014	1.225,00	3.371,20	6,66	673,57	2.697,63	2,752
128	KIVIRMA PARÇALARI	13.05.2014	11.980,00	32.968,96	6,66	6.587,20	26.381,76	2,752
129	ELEKTR.TERAZİ PARÇALARI	16.06.2014	8.257,63	22.725,00	6,66	4.540,45	18.184,54	2,752
130	DELİKLİ SAC	24.06.2014	1.200,00	3.302,40	6,66	659,82	2.642,58	2,752
131	TASNİF VE FAN SİSTEMİ VE PARÇALARI	1.07.2014	23.387,10	64.361,30	6,66	12.859,39	51.501,91	2,752
132	TAŞIMA HELEZYONU	4.07.2014	5.400,00	14.860,80	6,66	2.969,19	11.891,61	2,752
133	YEŞİLÇAY ÜRETİM KAZANI	23.09.2014	4.500,00	12.384,00	6,66	2.474,32	9.909,68	2,752
134	YAŞ ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ MALZ.	16.04.2015	1.600,00	4.107,20	6,66	820,62	3.286,58	2,567
135	TVGV 10 DN20PN16TG ÜÇ PRÇ.KÜR.VANA	16.04.2015	1.492,90	3.832,27	5,00	765,69	3.066,59	2,567
136	PLC PROGRAM - EKRAN - BANT DEĞİŞİMİ	6.05.2015	10.593,22	27.192,80	6,66	5.433,12	21.759,68	2,567
137	YAŞ ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ MALZ.	15.05.2015	418,71	1.074,83	6,66	214,75	860,08	2,567
138	YAŞ ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ MALZ.	19.05.2015	670,22	1.720,45	6,66	343,75	1.376,71	2,567
139	YAŞ ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ MALZ.	23.05.2015	752,40	1.931,41	6,66	385,90	1.545,51	2,567
140	YAŞ ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ MALZ.	2.06.2015	1.893,58	4.860,82	6,66	971,19	3.889,63	2,567

141	YAŞ ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ MALZ.	23.06.2015	1.304,00	3.347,37	6,66	668,80	2.678,56	2,567
142	ASANSÖR ÇARPMA KABİN KAPISI	14.07.2015	2.000,00	5.134,00	6,66	1.025,77	4.108,23	2,567
143	BANT MALZEMESİ	31.10.2015	1.675,20	4.300,24	6,66	859,19	3.441,05	2,567
144	BUHAR KAZAN MÜŞTEMİLATI	2.10.2015	4.541,00	11.656,75	6,66	2.329,02	9.327,73	2,567
145	ELEKTRİK PANOSU	29.10.2015	3.360,00	8.625,12	6,66	1.723,30	6.901,82	2,567
146	DEV1000 MULTİ TAM OTOMATİK PAKETLEME MAK.	18.02.2016	100.200,00	239.979,00	6,66	31.965,20	208.013,80	2,395
147	YAKACAK-PİSTONLU VANA - 4 ADET	1.03.2016	3.898,31	9.336,45	6,66	1.243,62	8.092,84	2,395
148	3/4 BORUYA DKP SEPRANTİN İMALİ	26.02.2016	2.362,50	5.658,19	6,66	753,67	4.904,52	2,395
149	DEV5000 VLM VOLUMETRİK PAKETLEME MAK.	9.03.2016	65.000,00	155.675,00	6,66	20.735,91	134.939,09	2,395
150	3/4 BORUYA DKP SEPRANTİN İMALİ	16.03.2016	900,00	2.155,50	6,66	287,11	1.868,39	2,395
151	SİYAH BORU (186 METRE) - KESİCİ TAŞ (75 ADET)	24.03.2016	5.526,00	13.234,77	6,66	1.762,87	11.471,90	2,395
152	MVI 1611 KAPLIN-MVI 1611 YATAKLI DİFÜZÖR	4.04.2016	4.238,00	10.150,01	6,66	1.351,98	8.798,03	2,395
153	ASANSÖR DEĞİŞİMİ	26.04.2016	32.420,00	77.645,90	6,66	10.342,43	67.303,47	2,395
154	TERAZİ KARTI - GÜMRÜKLEME VE NAVLUN DAHİL	9.06.2016	11.178,97	26.773,63	6,66	3.566,25	23.207,39	2,395
155	KIVIRMA ŞANZUMANI	16.06.2016	8.305,08	19.890,67	6,66	2.649,44	17.241,23	2,395
156	PWB.P-54457:A-1-SOKET	28.07.2016	3.450,00	8.262,75	6,66	1.100,60	7.162,15	2,395
157	2000KG KAPASİTELİ YÜK ASANSÖRĞ MÜŞTEMİLATI	7.11.2016	13.594,92	32.559,83	6,66	4.336,97	28.222,86	2,395
158	2000KG KAPASİTELİ YÜK ASANSÖRĞ MÜŞTEMİLATI	28.11.2016	7.020,00	16.812,90	6,66	2.239,48	14.573,42	2,395
159	ÇAVUŞ DESEN BANT	27.12.2016	2.550,00	6.107,25	6,66	813,49	5.293,76	2,395
160	PT FRL 600 GS PACKTECH PASL.DİKEY MAKİNE	17.08.2016	9.400,00	22.513,00	6,66	2.998,73	19.514,27	2,395
161	PRESLİ KIVIRMA MAKİNASI	5.01.2017	20.000,00	43.000,00	6,66	2.863,80	40.136,20	2,15
162	PASLANMAZ SOLDURMA RAFI	3.03.2017	11.100,00	23.865,00	6,66	1.589,41	22.275,59	2,15
163	PASLANMAZ FERMANTASYON	3.03.2017	3.200,00	6.880,00	6,66	458,21	6.421,79	2,15
164	YÜKSEK VERİMLİ KURUTMA FIRINI	13.03.2017	36.000,00	77.400,00	6,66	5.154,84	72.245,16	2,15

165	ZİNCİRLİ MOTORLU KEPEK KAPI	17.05.2017	14.000,00	30.100,00	6,66	2.004,66	28.095,34	2,15
166	SÜRME METAL KAPI	17.05.2017	2.950,00	6.342,50	6,66	422,41	5.920,09	2,15
167	KONVEYÖR BANT 2,6 MM	6.05.2017	7.250,00	15.587,50	6,66	1.038,13	14.549,37	2,15
168	KONVEYÖR BANT 4,5 MM	6.05.2017	2.160,00	4.644,00	6,66	309,29	4.334,71	2,15
169	KONVEYÖR BANT 100 MM	19.05.2017	870,00	1.870,50	6,66	124,58	1.745,92	2,15
170	KONVEYÖR BANT 600 MM	19.05.2017	950,00	2.042,50	6,66	136,03	1.906,47	2,15
171	REDÜKTÖR ESM63	19.05.2017	653,00	1.403,95	6,66	93,50	1.310,45	2,15
172	REDÜKTÖR SONSUZ VİDALI ESM63	19.05.2017	1.140,00	2.451,00	6,66	163,24	2.287,76	2,15
173	ELEKTRİK PANO MALZEMELERİ	26.05.2017	12.647,96	27.193,11	6,66	1.811,06	25.382,05	2,15
174	ELEKTRİK PANO MALZEMELERİ	26.05.2017	3.722,62	8.003,63	6,66	533,04	7.470,59	2,15
175	ELEKTRİK PANO MALZEMELERİ	26.05.2017	7.639,14	16.424,15	6,66	1.093,85	15.330,30	2,15
176	ELEKTRİK PANO MALZEMELERİ	26.05.2017	10.108,45	21.733,17	6,66	1.447,43	20.285,74	2,15
177	ELEKTRİK PANO MALZEMELERİ	26.05.2017	1.763,65	3.791,85	6,66	252,54	3.539,31	2,15
178	KONVEYÖR BANT 100 MM	26.05.2017	18.250,00	39.237,50	6,66	2.613,22	36.624,28	2,15
179	KONVEYÖR BANT 600 MM	18.07.2017	1.928,50	4.146,28	6,66	276,14	3.870,13	2,15
180	KONVEYÖR BANT 2,6 MM	15.08.2017	7.645,00	16.436,75	6,66	1.094,69	15.342,06	2,15
181	KONVEYÖR BANT 16 MT	21.08.2017	8.900,00	19.135,00	6,66	1.274,39	17.860,61	2,15
182	KONVEYÖR BANT 600 MM	28.08.2017	2.155,00	4.633,25	6,66	308,57	4.324,68	2,15
183	ÇAY PAKETLEME MAKİNESİ	27.09.2017	109.111,60	234.589,94	6,66	15.623,69	218.966,25	2,15
184	ROTERVAN MAKİNASI	3.10.2017	70.000,00	150.500,00	6,66	10.023,30	140.476,70	2,15
185	YAŞ ÇAY ELEĞİ	3.10.2017	20.000,00	43.000,00	6,66	2.863,80	40.136,20	2,15
186	KIVIRMA MAKİNESİ	3.10.2017	400.000,00	860.000,00	6,66	57.276,00	802.724,00	2,15
187	LİF TUTUCU MAKİNESİ	3.10.2017	15.000,00	32.250,00	6,66	2.147,85	30.102,15	2,15
188	TOZ ALMA MAKİNESİ	3.10.2017	44.800,00	96.320,00	6,66	6.414,91	89.905,09	2,15
189	KONVEYÖR BANT 40 MT	3.10.2017	40.000,00	86.000,00	6,66	5.727,60	80.272,40	2,15
190	İKLİMLENDİRME MAKİNESİ	3.10.2017	60.000,00	129.000,00	6,66	8.591,40	120.408,60	2,15
191	KURU ÇAY ÇÖP AYIRICI MAKİNESİ	3.10.2017	45.000,00	96.750,00	6,66	6.443,55	90.306,45	2,15
192	KURU ÇAY ELEĞİ	3.10.2017	10.000,00	21.500,00	6,66	1.431,90	20.068,10	2,15
193	TASNİF TOZ ALMA MAKİNESİ	6.10.2017	25.423,73	54.661,02	6,66	3.640,42	51.020,60	2,15
194	KIVIRMA MAKİNESİ İLAVE PARÇALAR	27.10.2017	20.438,00	43.941,70	6,66	2.926,52	41.015,18	2,15

195	SONSUZ REDÜKTÖR	6.11.2017	1.269,00	2.728,35	6,66	181,71	2.546,64	2,15
196	PAKETLEME MAKİNESİ ATHA	7.12.2017	739.900,00	1.590.785,00	6,66	105.946,28	1.484.838,72	2,15
197	VIDEOJET ÜRÜN KODLAMA ETİKETLEME	4.04.2018	9.603,11	18.361,15	6,66	1.222,85	17.138,29	1,912
198	45 KW PM 230 G.MÖDÜLÜ VE EKLERİ	10.04.2018	40.601,90	77.630,83	6,66	5.170,21	72.460,62	1,912
199	DAHİLİ TİP KUMANDA PANOSU	14.04.2018	1.779,66	3.402,71	6,66	226,62	3.176,09	1,912
200	KONVEYÖR BANT 2.66 MM BEYAZ	7.05.2018	6.780,00	12.963,36	6,66	863,36	12.100,00	1,912
201	REDÜKTÖR	22.05.2018	2.389,83	4.569,35	6,66	304,32	4.265,04	1,912
202	ASLF-2 ÇAY DOLUM FİLTRE KESME MAKİNESİ	2.07.2018	138.500,00	264.812,00	6,66	17.636,48	247.175,52	1,912
203	REDÜKTÖR	23.07.2018	2.202,00	4.210,22	6,66	280,40	3.929,82	1,912
204	KONVEYÖR BANT	15.09.2018	5.205,43	9.952,79	6,66	662,86	9.289,93	1,912
205	KONVEYÖR BANT TIRTILLI	1.03.2019	2.178,00	3.506,58	6,66	233,54	3.273,04	1,61
206	PAKETLEME MAKİNESİ - YEDEK PARÇA	4.03.2019	43.654,24	70.283,33	6,66	4.680,87	65.602,46	1,61
207	PAKETLEME MAKİNESİ - YEDEK PARÇA	25.03.2019	5.969,34	9.610,64	6,66	640,07	8.970,57	1,61
208	KONVEYÖR BANT 500/60 CM	15.05.2019	10.500,00	16.905,00	6,66	1.125,87	15.779,13	1,61
209	PASLANMAZ KROM ÇAY SİLOSU	15.05.2019	9.000,00	14.490,00	6,66	965,03	13.524,97	1,61
210	KROM ŞASFLİ KONVEYÖR BANT 17MT/60 CM	15.05.2019	15.000,00	24.150,00	6,66	1.608,39	22.541,61	1,61
211	LİF ALICI REDÜKTÖR MOTOR	15.05.2019	1.900,00	3.059,00	6,66	203,73	2.855,27	1,61
212	FIRIN EKSOZ SİKLON SİSTEMİ (FAN DAHİL)	15.05.2019	208.000,00	334.880,00	6,66	22.303,01	312.576,99	1,61
213	TAMBURLU LİF TEMİZLEME MAKİNASI / 15MM	15.05.2019	4.500,00	7.245,00	6,66	482,52	6.762,48	1,61
214	TAMBURLU LİF TEMİZLEME MAKİNASI / 315 MM 3 ADET	15.05.2019	24.000,00	38.640,00	6,66	2.573,42	36.066,58	1,61
215	TAMBURLU LİF TEMİZLEME MAKİNESİ / 315 MM	15.05.2019	11.400,00	18.354,00	6,66	1.222,38	17.131,62	1,61
216	KONVEYOR BANT (LİF ALICI ALTI)	15.05.2019	24.074,00	38.759,14	6,66	2.581,36	36.177,78	1,61
217	LİF TEMİZLEME MAKİNASI	15.05.2019	50.000,00	80.500,00	6,66	5.361,30	75.138,70	1,61
218	KONVEYÖR BANT / LİF ALICI	15.05.2019	3.000,00	4.830,00	6,66	321,68	4.508,32	1,61

219	DEMİR BORU 15 M 220 LİK	15.05.2019	2.400,00	3.864,00	6,66	257,34	3.606,66	1,61
220	ELEVATÖR TAŞIYICI KONVEYÖR BANT	15.05.2019	12.700,00	20.447,00	6,66	1.361,77	19.085,23	1,61
221	KROM KASAKI KONVEYÖR BANT / 650/30MC	15.05.2019	8.200,00	13.202,00	6,66	879,25	12.322,75	1,61
222	KROM KASA KONVEYÖR BANT 350/30 CM	15.05.2019	4.900,00	7.889,00	6,66	525,41	7.363,59	1,61
223	KONVEYÖR BANT TADİLATI (BANT DEĞİŞİMİ)	15.05.2019	1.500,00	2.415,00	6,66	160,84	2.254,16	1,61
224	SİLO ÜST ELEK (230 CM ÇAPINDA)	15.05.2019	19.000,00	30.590,00	6,66	2.037,29	28.552,71	1,61
225	KROM KASA KONVEYÖR BANT 150/60 CM	15.05.2019	1.500,00	2.415,00	6,66	160,84	2.254,16	1,61
226	MRA-102 REDÜKTÖR	11.05.2019	1.100,00	1.771,00	6,66	117,95	1.653,05	1,61
227	TİP-80 SONSUZ VİDALI REDÜKTÖR - 2 ADET	11.05.2019	1.900,00	3.059,00	6,66	203,73	2.855,27	1,61
228	KONVEYÖR BANT VE MONTAJI	22.05.2019	2.553,00	4.110,33	6,66	273,75	3.836,58	1,61
229	PAKETLEME MAKİNESİ - YEDEK PARÇA/İŞÇİLİK,	26.06.2019	19.033,90	30.644,58	6,66	2.040,93	28.603,65	1,61
230	KONVEYÖR BANT VE MONTAJI - 2 ADET	5.07.2019	5.806,40	9.348,30	6,66	622,60	8.725,71	1,61
231	MRA-202 TRF.AYAKLI REDÜKTÖR	5.07.2019	1.748,00	2.814,28	6,66	187,43	2.626,85	1,61
232	MRA-172 TRF.REDÜKTÖR	5.07.2019	1.674,00	2.695,14	6,66	179,50	2.515,64	1,61
233	KONVEYÖR BANT VE İLAVELERİ	11.07.2019	8.620,00	13.878,20	6,66	924,29	12.953,91	1,61
234	ESM-75 SONSUZ REDÜKTÖR	10.07.2019	1.185,00	1.907,85	6,66	127,06	1.780,79	1,61
235	TİP 80 SONSUZ VİDALI REDÜKTÖR	16.07.2019	1.212,00	1.951,32	6,66	129,96	1.821,36	1,61
236	MRA-273 TRF.AYAKLI REDÜKTÖR	23.07.2019	2.250,00	3.622,50	6,66	241,26	3.381,24	1,61
237	TIRTIRLI BANT VE MONTAJI	1.10.2019	1.799,96	2.897,94	6,66	193,00	2.704,93	1,61
238	YUVARLAK DEMLİK POŞET ÇAY BASMA MAKİNASI	14.10.2019	97.500,00	156.975,00	6,66	10.454,54	146.520,47	1,61
239	MOTOR KAYIŞ MUHAFAZALARI	15.10.2019	8.512,00	13.704,32	6,66	912,71	12.791,61	1,61
240	REDİKTÖR KUTUSU DİŞLİ YAPIM VE MONTAJI	9.01.2020	2.500,00	2.500,00	6,66		2.500,00	
241	PASLAMAZ KROM TEKNE / PAKETLEME	17.04.2020	1.400,00	1.400,00	6,66		1.400,00	

242	PASLANMAZ SİLO SAC MALZ. / PAKETLEME	17.04.2020	3.328,00	3.328,00	6,66		3.328,00	
243	PASLANMAZ KROM BANT / İMALAT	17.04.2020	3.692,00	3.692,00	6,66		3.692,00	
244	PASLANMAZ ELEK OLUKLARI / İMALAT	17.04.2020	550,00	550,00	6,66		550,00	
245	PASLANMAZ SAC / İMALAT	17.04.2020	1.040,00	1.040,00	6,66		1.040,00	
246	PASLANMAZ KIVIRMA İLAVESİ	17.04.2020	22.000,00	22.000,00	6,66		22.000,00	
247	KONVEYÖR BANT VE MONTAJI	4.05.2020	2.300,00	2.300,00	6,66		2.300,00	
248	KROM DELİKLİ SAC VE FAN MİLİ / İMALAT	18.05.2020	4.475,00	4.475,00	6,66		4.475,00	
249	ÇAY BESLEME BÜNKERİ	27.05.2020	54.270,00	54.270,00	6,66		54.270,00	
250	ÇAYCI BASKÜL 80*90	9.06.2020	8.983,05	8.983,05	6,66		8.983,05	
251	HAWKER ŞARJ REDRESÖRÜ	24.07.2020	4.000,00	4.000,00	6,66		4.000,00	
252	KIVIRMA MAHURTI / RULMAN / KEÇE	29.07.2020	1.580,00	1.580,00	6,66		1.580,00	
253	KONVEYÖR BANT VE MONTAJI	11.08.2020	2.360,00	2.360,00	6,66		2.360,00	
254	KÜÇÜK KIVIRMA AYNA MAHURTI VE İLAVELERİ	19.08.2020	2.800,00	2.800,00	6,66		2.800,00	
255	KONVEYÖR BANT VE MONTAJI	9.10.2020	3.745,00	3.745,00	6,66		3.745,00	
	GENEL TOPLAM		6.346.823,28	19.151.469,12		6.117.065,47	13.034.403,98	

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 4287 m2 fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 8895 m² yapı bulunmaktadır. **Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden, Arsa+Bina Değeri ve Tesiste yer alan Makine Teçhizat mevcut değer taktir edilmiştir.**

ARSA+BİNA DEĞERİ

PARSEL DEĞERİ		YÜZÖLÇÜMÜ (m2)		BİRİM RAYIÇ (TL/m2)			DEĞERİ (TL)
162 ADA 1-3 PARSELLER VE 144 ADA 36 PARSEL		5981,37		720			4.306.586,40 ₺
YAPI ADI	TARİH BİLGİLERİ		İLİŞKİLİNDİRİLEN YAPI SINIFI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	MEVCUT DEĞER
	RUHSAT TARİHİ	İSKAN/CİNS DEĞŞ. TAR.					
FABRİKA BİNASI			4/A	13264,71	1550	25%	15.420.225,38 ₺
İDARİ BİNA			4/A	231	1550	25%	268.537,50 ₺
KAZAN DAİRESİ			2/C	200	900	25%	135.000,00 ₺
GÜVENLİK BİNASI			2/B	45	825	25%	27.843,75 ₺
ÇEVRE DÜZENİ BEDELİ							350.000,00 ₺
GENEL TOPLAM							20.508.193,03 ₺
							20.500.000.TL

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA VE MAKİNE TEÇHİZAT PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Mevcut Durum Arsa+Bina Makine Teçhizat Pazar Değeri (KDV Hariç)	33.535.000.-TL
Mevcut Durum Arsa+Bina Makine Teçhizat Pazar Değeri (KDV Dahil)	39.571.300.-TL
Mevcut Durum Arsa+Bina Makine Teçhizat Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.505.030.-USD
Mevcut Durum Arsa+Bina Makine Teçhizat Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.315.935.-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peřin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içerięinde 1 USD 7.4439.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEğERLEME UZMANI

Ayhan TOPALOğLU
SPK Lisans No:911254

DEğERLEME UZMANI

Kazım şAHİN
Spk Lisans No:
Makine Mühendisi

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ
SPK Lisans No:407909

KONUM KROKİSİ : 38.792699 – 35.240273



TAKBİS BELGESİ:

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
052521000122	20210104-1775-F02893	12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	144/36
Taşınmaz Kimlik No:	100729020	AT Yüzölçüm(m2):	285.17
İl/İlçe:	RİZE/GÜNEYSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güneysu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	LİHARİFA MEVKİİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/780	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KALARİFER KAZAN DAİRESİVE KÖMÜRLÜK VE BAHÇE

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

436655323	(SN:6321002) ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	285.17	285.17	Tesis Kadastro 13-02-2018 0	-
-----------	---	---	-----	--------	--------	-----------------------------------	---

Bu belgeyi skanli telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n7FTArT5Sru kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
052521000122	20210104-1775-F02893	12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	162/3
Taşınmaz Kimlik No:	100729400	AT Yüzölçümü(m2):	257.02
İl/ilçe:	RİZE/GÜNEYSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güneysu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	FİLER MEVKİİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1118	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇAY BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
436656543	(SN:6321002) ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	257.02	257.02	Tesis Kadastro 13-02-2018 0	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JMv4eduJt2s kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
052521000122	20210104-1775-F02893	12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	162/1
Taşınmaz Kimlik No:	100729398	AT Yüzölçüm(m2):	5439.18
İl/İlçe:	RİZE/GÜNEYSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güneysu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FİLER MEVKİİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1116	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
436656539	(SN:6321002) ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5439.18	5439.18	Tesis Kadastro 13-02-2018 0	-

1 / 2

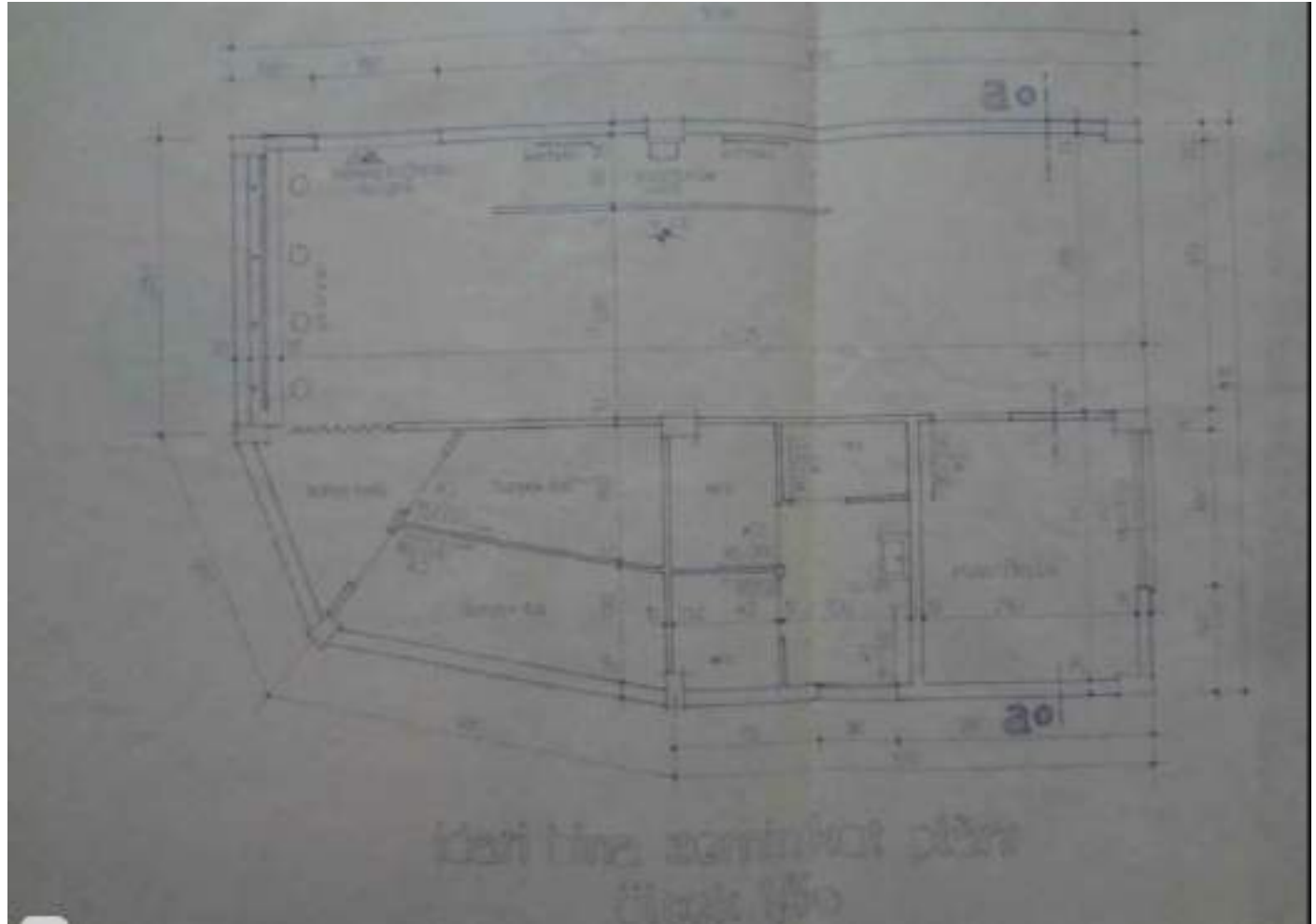
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) do096Wjdzwuf kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

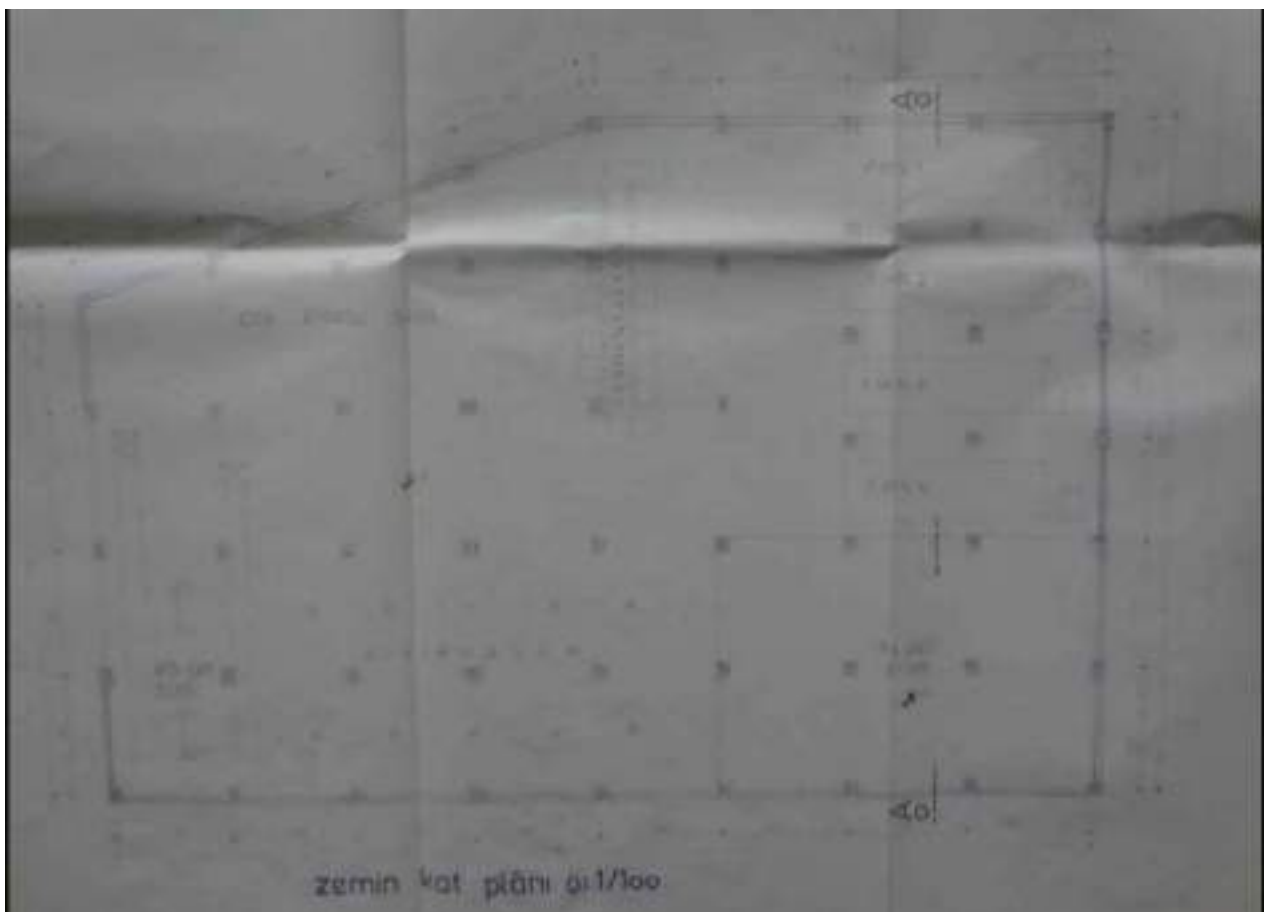
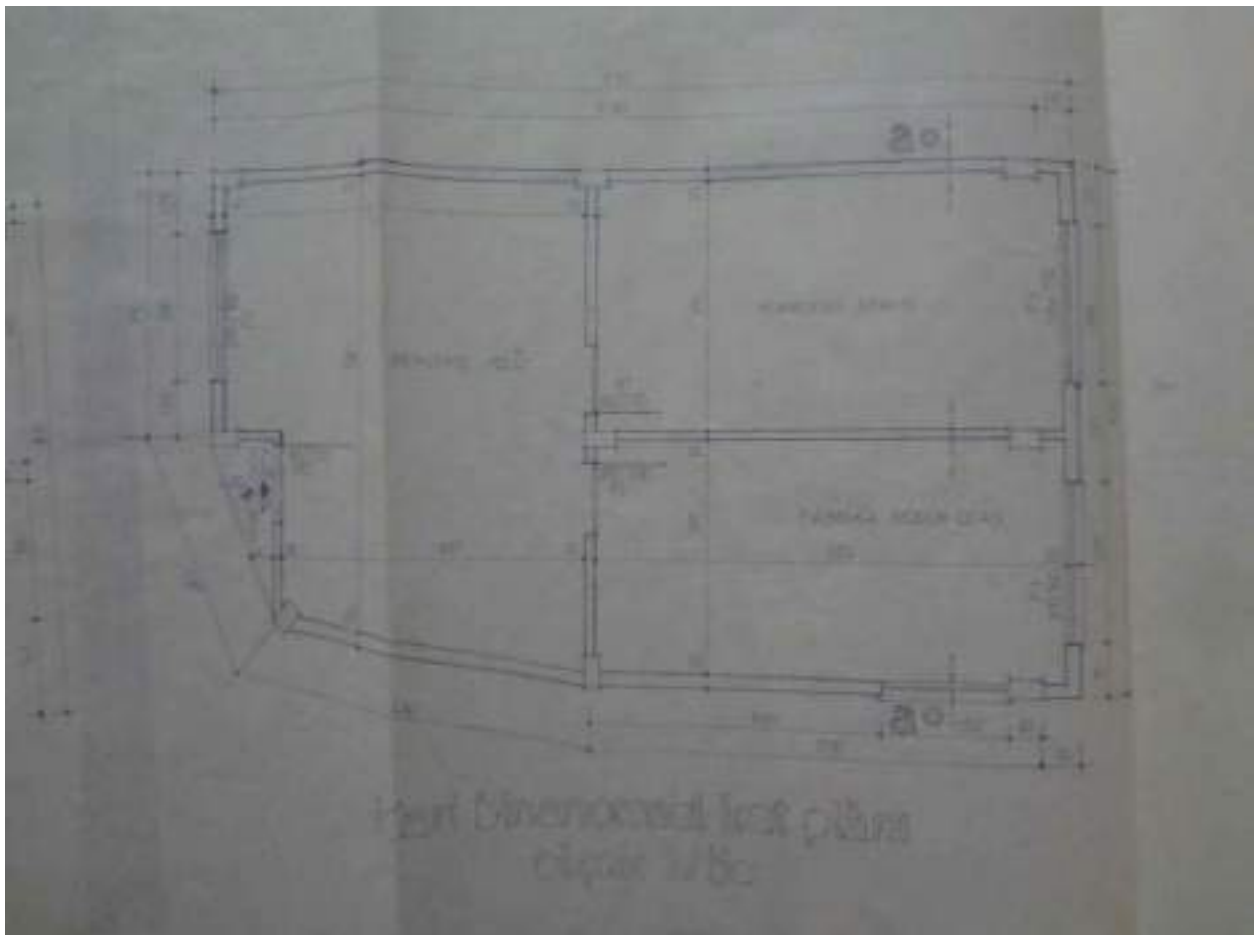


BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

















MAKİNE TEÇHİZAT





DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih : 18.01.2018

No : 407909

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

Ali ZARARSIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1416

Sayın Ali ZARARSIZ

(T.C. Kimlik No: 51781128384 - Lisans No: 407909)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ile ilgili 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, 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, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A)Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı