

İTİD

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RİZE İLİ, GÜNEYSU İLÇESİ, ORTAKÖY KÖYÜ, 162
ADA / 1 PARSEL, 144 ADA 36 PARSEL İLE 162 ADA
1 PARSEL NOLU TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN
TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 03.02.2023

Bu belge *****
kimlik numaralı
BURAK RÜLEKÇİ SPK-2022-43
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

BURAK
KÜLEKBAŞI

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bu belge *****
kimlik numaralı
OLCAY USTA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

OLCAY
USTA

Tarih: 03/02/2023
13:26

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ	24
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	26
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	26
4.5. DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	26
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	27
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	28
4.9. 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,	28

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 25.01.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 03.02.2023 tarihinde **SPK-2022-43** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay Usta tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 25.01.2023

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 25.01.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Rize İli, Güneysu İlçesi, Ortaköy Köyü. Filer Mevkii 162 ada 1 parsel, 162 ada 3 parsel ile Liharifa Mevkii 144 ada 36 parsel Güneysu / RİZE adresinde yer alan Fabrika müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleysel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: RİZE
İlçesi	: GÜNEYSU
Mahallesi/Köyü	: ORTAKÖY KÖYÜ
Mevkii	: FİLER
Pafta No	: -
Ada No	: 162
Parsel No	: 1
Ana Gayrimenkul Niteliği	: FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Alanı	: 5.439,18 m2
Blok No	: -
Kat No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Bağımsız Bölüm Niteliği	: -
Sahibi-Hissesi	: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	: 12
Sayfa No	: 1116
Yevmiye No	: 0
Tapu Tarihi	: 13/02/2018

İli	: RİZE
İlçesi	: GÜNEYSU
Mahallesi/Köyü	: ORTAKÖY KÖYÜ
Mevkii	: FİLER
Pafta No	: -
Ada No	: 162
Parsel No	: 3
Ana Gayrimenkul Niteliği	: ÇAY BAHÇESİ
Alanı	: 257,02 m2
Blok No	: -
Kat No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Bağımsız Bölüm Niteliği	: -
Sahibi-Hissesi	: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	: 12
Sayfa No	: 1118
Yevmiye No	: 0



40.962343,40.627012

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Güneysu Belediyesi İmar Arşivinde çıkartılan dosyasında değerlendirme günü itibari ile taşınmazlar için veya ana yapı için düzenlenmiş olumsuz bir encümen kararı, para cezası, yapı tatil zaptı ve tutanak bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz herhangi bir yapı denetim şirketi tarafından denetlenmemektedir.

GÜNEYSU İLÇESİ

Rize'nin Güneysu ilçesindeki 1130 rakımlı "Dua Tepesi" olarak isimlendirilmeye başlanan Kible Dağı'nın zirvesine inşa edilen ve manzarasıyla ziyaretçilerini hayran bırakan Kibledağı Hacı Hafız Yusuf Yılmaz Camii'nin yapımı 2 yılda tamamlandı. Osmanlı döneminin önemli eserlerinden Üsküdar'daki Şemsi Ahmet Paşa Camisi'nin mimarisi ile yapılan caminin açılışı Cumhurbaşkanı Sayın Recep Tayyip Erdoğan'ın Güneysu ziyareti sırasında gerçekleştirildi.

Güneysu ilçesinde, kible yönünde olması ve ilçenin birçok yerinden görülebilmesi nedeniyle Kibledağı ismiyle anılan 1130 rakımlı dağın zirvesine inşa edilen caminin yapımı yaklaşık 2 yıllık çalışmanın ardından sona erdi.

Söz konusu proje çerçevesinde camiye giden yolun yapımı tamamlandıktan sonra etrafında yürüyüş parkuru, dinlenme alanı, konukların çay içebileceği park alanı ve mesire yerleri inşa edilerek, güzel vakit geçirmek isteyen vatandaşların hizmetine sunuldu.

Tarihi bir geçmişi de olan Cami, ilk olarak 1800'lü yıllarda Meşula Mehmet Efendi ve Kuş Ahmed Efendi tarafından inşa ettirildi. 1960 yılında bu ahşap camide yangın çıkması nedeniyle Yusuf Yılmaz Hocaefendi tarafından yapı yeniden taştan yapıldı. Yapı uzun yıllar bir dua ve ibadet merkezi olarak kullanıldı. Bölgeye gelen insanların yaya olarak ulaştıkları camide konaklama imkânı da bulunmaktaydı.

SANAYİ

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 işletmeleri Genel Müdürlüğüne bağlı fabrikalardır. Bu fabrikalarda yaklaşık 15.000 kişi istihdam edilmektedir. Ülkemizin çay üretiminin üçte ikisine yakını Rize'de yapılır. ikliminin 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 ilimizin 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 tütününü, Rize'nin Pazar ilçesinde yetiştirir. Puro tütününü bu ilçeye özgü bir endüstri bitkisidir ve Pazar purolarının 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

Annex Table 1.1.1. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment
(Annual percent change, unless noted otherwise)

	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	Projections			Projections			Projections			Projections		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Europe	5.9	1.1	1.9	4.9	12.6	7.5	3.0	2.0	2.0	...	...	...
Advanced Europe	5.5	3.0	2.2	2.6	5.5	2.7	3.2	1.8	2.1	6.9	6.5	6.4
Euro Area ^{1,5}	5.3	2.8	2.3	2.6	5.3	2.3	2.4	1.6	2.2	7.7	7.3	7.1
Germany	2.8	2.1	2.7	3.2	5.5	2.9	7.4	5.9	6.9	3.5	3.2	3.2
France	7.0	2.9	1.4	2.1	4.1	1.8	-0.9	-1.8	-1.7	7.9	7.8	7.6
Italy	6.6	2.3	1.7	1.9	5.3	2.5	3.3	1.8	2.4	9.5	9.3	9.4
Spain	5.1	4.8	3.3	3.1	5.3	1.3	0.9	0.3	0.4	14.8	13.4	13.1
The Netherlands	5.0	3.0	2.0	2.8	5.2	2.3	9.5	7.4	7.3	4.2	4.0	4.0
Belgium	6.3	2.1	1.4	3.2	8.0	1.3	0.9	0.5	0.9	6.3	6.0	5.8
Ireland	13.5	5.2	5.0	2.4	5.7	2.7	13.9	10.2	8.4	6.3	6.0	5.4
Austria	4.5	2.6	3.0	2.8	5.6	2.2	-0.6	-0.6	0.8	8.2	5.2	4.9
Portugal	4.9	4.0	2.1	0.9	4.0	1.5	-1.1	-2.6	-1.4	6.6	6.5	6.4
Greece	8.3	3.5	2.6	0.6	4.5	1.3	-6.4	-6.3	-6.1	15.0	12.9	12.4
Finland	3.3	1.6	1.7	2.1	3.8	2.7	0.9	0.4	0.0	7.6	7.0	6.7
Slovak Republic	3.0	2.6	5.0	2.8	8.4	4.1	-2.0	-5.0	-4.8	6.8	6.4	6.2
Lithuania	4.9	1.8	2.6	4.6	13.3	4.3	2.7	-0.7	-2.1	7.1	7.3	7.0
Slovenia	8.1	3.7	3.0	1.9	6.7	5.1	3.3	-0.5	-1.4	4.7	4.5	4.5
Luxembourg	6.9	1.8	2.1	3.5	5.6	2.0	2.8	2.0	2.7	5.7	5.0	5.0
Latvia	4.7	1.0	2.4	3.2	10.0	3.9	-2.9	-1.6	-1.7	7.6	8.1	8.1
Estonia	8.3	0.2	2.2	4.5	11.9	4.6	-1.1	1.6	1.8	6.2	7.2	6.9
Cyprus	5.5	2.1	3.5	2.2	5.3	2.3	-7.6	-9.4	-8.3	7.5	8.5	7.5
Malta	9.4	4.8	4.5	0.7	4.7	2.8	-6.1	-1.7	-1.4	3.6	3.5	3.5
United Kingdom	7.4	3.7	1.2	2.6	7.4	5.3	-2.6	-5.5	-4.8	4.5	4.2	4.6
Switzerland	3.7	2.2	1.4	0.6	2.5	1.6	9.3	8.3	7.0	3.0	2.6	2.7
Sweden	4.8	2.9	2.7	2.7	4.8	2.2	5.5	4.9	4.4	8.8	7.8	7.2
Czech Republic	3.3	2.3	4.2	3.8	9.0	2.3	-0.8	-0.7	-1.2	2.8	2.5	2.3
Norway	3.9	4.0	2.6	3.5	3.5	1.8	15.3	19.9	16.8	4.4	3.9	3.8
Denmark	4.1	2.3	1.7	1.9	3.8	2.1	8.4	7.3	7.1	5.1	5.1	5.1
Iceland	4.3	3.3	2.3	4.5	6.9	5.5	-2.8	0.6	1.0	6.0	4.7	4.0
Andorra	8.9	4.5	2.7	1.7	2.9	1.3	15.9	16.9	17.4	2.0	2.0	1.8
San Marino	5.2	1.3	1.1	2.1	4.9	2.0	2.7	0.3	1.2	6.2	5.8	5.7
Emerging and Developing Europe⁶	6.7	-2.9	1.3	9.5	27.1	18.1	1.7	3.2	1.7	...	...	...
Russia	4.7	-8.5	-2.3	6.7	21.3	14.3	6.9	12.4	8.1	4.8	9.3	7.8
Turkey	11.0	2.7	3.0	19.6	60.5	37.2	-1.8	-5.7	-2.0	12.0	11.3	10.6
Poland	5.7	3.7	2.9	5.1	8.9	10.3	-0.9	-2.9	-2.7	3.5	3.2	3.0
Romania	5.9	2.2	3.4	5.0	9.3	4.0	-7.1	-7.0	-6.5	5.3	5.6	5.5
Ukraine ⁷	3.4	-35.0	...	9.4	...	...	-1.1	...	...	9.8	...	...
Hungary	7.1	3.7	3.6	5.1	10.3	6.4	-0.9	-1.3	0.1	4.1	4.3	4.2
Belarus	2.3	-6.4	0.4	9.5	12.6	14.1	2.7	-1.2	-1.0	3.9	4.5	4.3
Bulgaria ⁸	4.2	3.2	4.5	2.8	11.0	3.3	-2.0	-2.2	-2.0	5.3	4.9	4.6
Serbia	7.4	3.5	4.0	4.1	7.7	4.7	-4.4	-6.1	-5.7	10.1	9.9	9.7
Croatia	10.4	2.7	4.0	2.6	5.9	2.7	2.0	-0.4	0.3	8.2	7.7	7.4

Source: IMF staff estimates.

Note: Data for some countries are based on fiscal years. Please refer to Table F in the Statistical Appendix for a list of economies with exceptional reporting periods.

¹Movements in consumer prices are shown as annual averages. Year-end to year-end changes can be found in Tables A5 and A6 in the Statistical Appendix.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Yıllık en düşük artış %15,08 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %26,73 ile eğitim, %26,95 ile giyim ve ayakkabı ve %34,95 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %99,12 ile ulaştırma, %70,33 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %69,26 ile ev eşyası oldu.

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mart ayında en az artış gösteren ana gruplar %1,78 ile giyim ve ayakkabı, %1,84 ile konut ve %2,78 ile eğlence ve kültür oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %13,29 ile ulaştırma, %6,55 ile eğitim, %6,04 ile lokanta ve oteller oldu.

Mart 2022’de, endekste kapsanan 409 maddeden, 69 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 27 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 313 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE’de 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %4,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %16,38, bir önceki

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı Sınıfı	: 3A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 1
İskan Belgesi	: 17.08.1989
Yaşı	: 30
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmaz bağımsız bölüm içermemektedir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde varsayımlar göz önüne alınmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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

Değeri 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmazların tamamı değerlendirilmediği için bu yöntem uygulanmamıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZERSATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmaza, yerinde yapılan incelemeye istinaden, konumu, kullanım alanı büyüklüğü, yapı kalitesi, mimari özellikleri ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak, tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin kıyaslanması neticesinde, tasdikli mimari projesindeki metraj esas alınmak suretiyle, günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda nihai değer takdir edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ



EMSAL-1

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, turizm imar şartına sahip, 2.808 m² kullanım alanlı arsa 2.000.000 TL bedel istenmekte olup, pazarlık payı bulunmaktadır. (% 10 pazarlık, 641 -TL/m²)

Glaza Emlak-05321755322

EMSAL-2

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, ticaret+konut imar şartına sahip, 4.522 m² kullanım alanlı arsa 8.000.000 TL bedel istenmekte olup, pazarlık payı bulunmaktadır. **Emsal daha iyi konumda ve daha iyi yapılaşma koşullarına sahiptir.** (% 10 pazarlık, 1592 -TL/m²)

Rize Emlak-05414298653

ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak tarlaların cephe, konum, yüz ölçüm ve arazi yapısına göre değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bölgede yapılaşma çok düşük olup, proje geliştirme yapılmamıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyatı 1000 -1300-TL/m² olarak tespit edilmiştir. Buna göre ortalama m² birim değeri alınmış olup, arsa 1225,- TL/m² kabul edilerek değer takdiri yapılmıştır. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda taşınmazın toplam güncel nihai değer **49.700.000 TL (KIRKDOKUZMİLYONEDİYÜZBİN TÜRLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

LİSANS BELGESİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018 No : 409822

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

BURAK KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-1-2023-11:19



Kayıd Oluşturan: **OLCAY USTA (Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
052523004546	20230130-1531-F07945	454

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:	
Mevki:	LIHARİFA 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
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

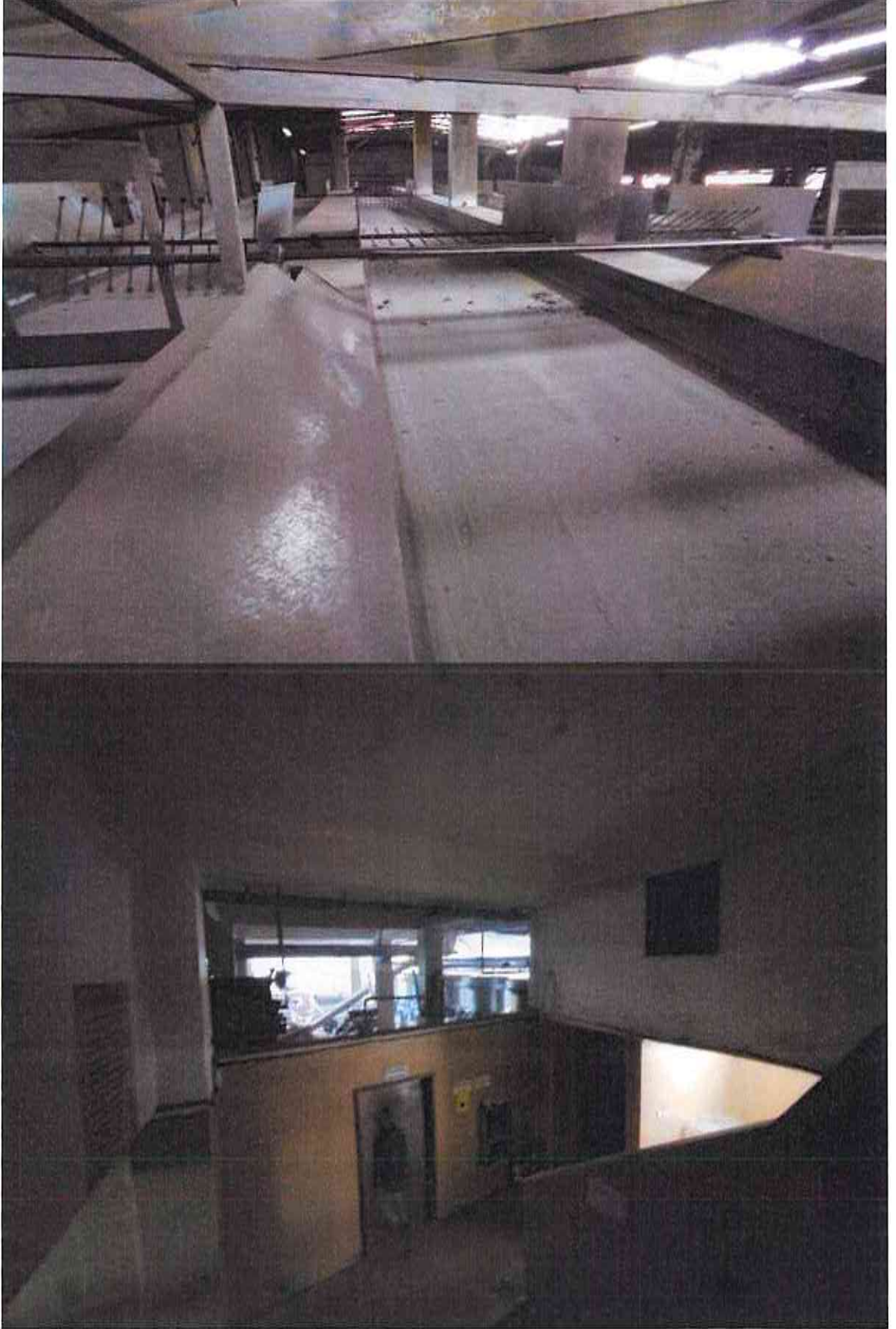
436655323	(SN:6321002) ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	285.17	285.17	Tesis Kadastro 13-02-2018 0	-
-----------	---	---	-----	--------	--------	-----------------------------	---

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

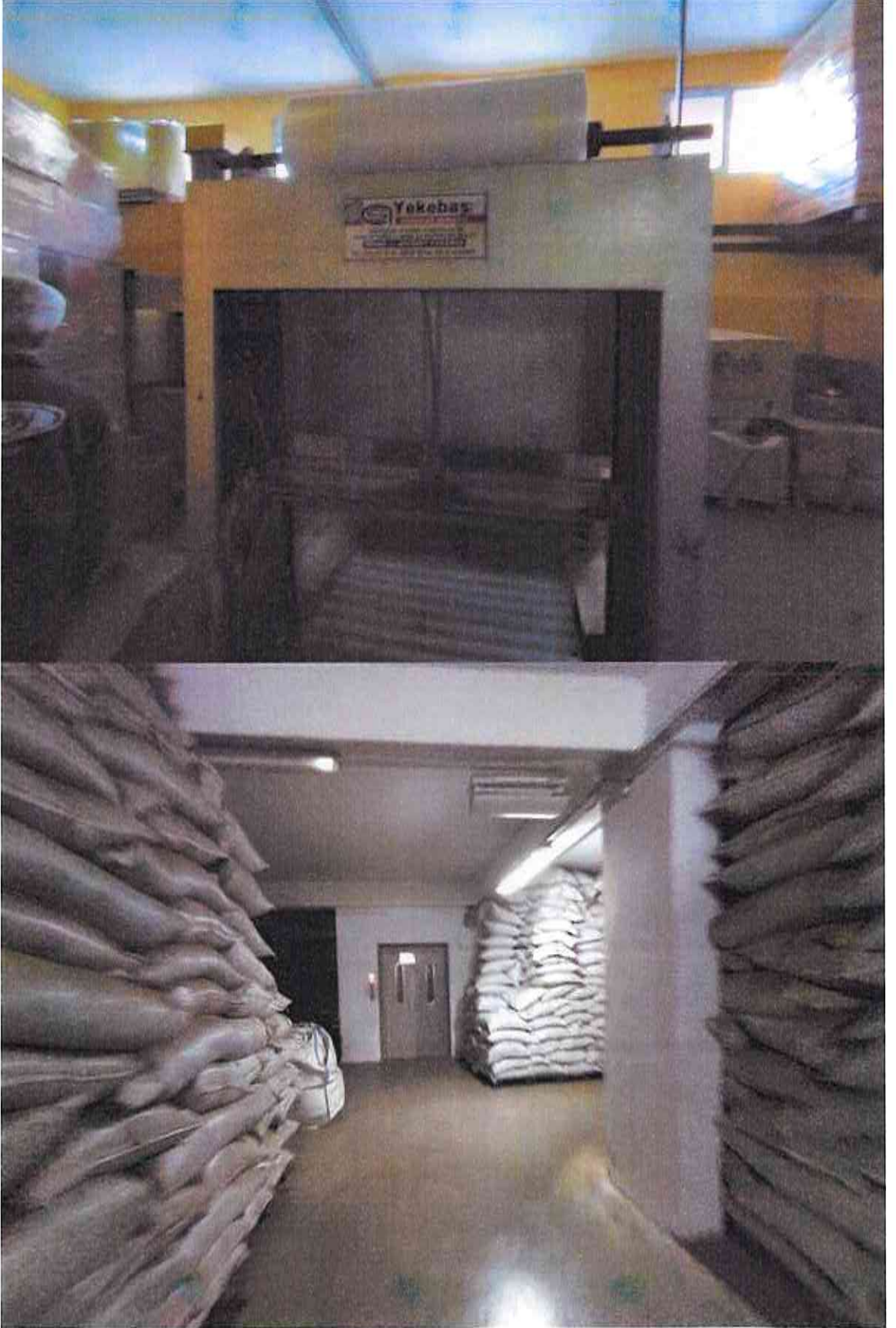


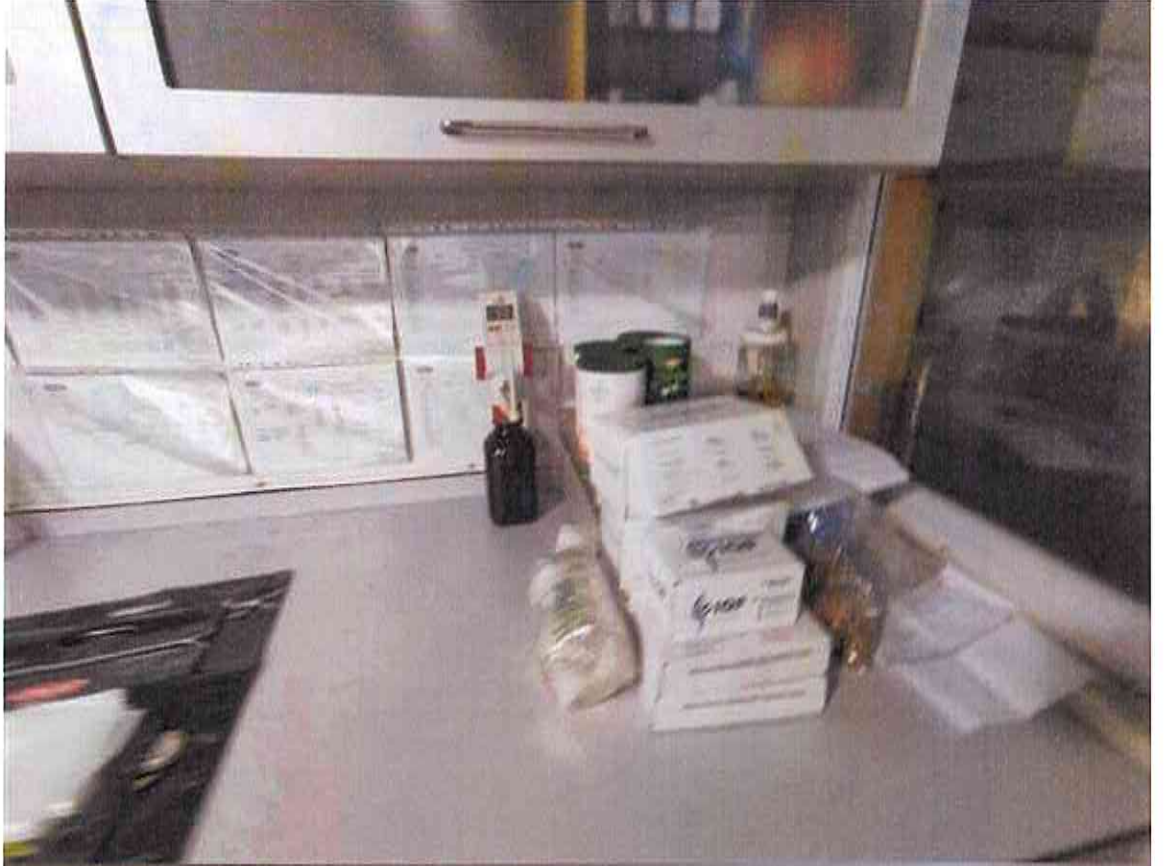
2 / 2













PROJE

ORÇAY
Orçay Sanayi ve Ticaret
A.Ş.

1/100 ölçekli imar planı ve 315 Sayılı Kanunla
değiştirilen 23.9.1988 tarihindeki imar planı
ve 315 Sayılı Kanunla değiştirilen 23.9.1988 tarihindeki
1/100 ölçekli imar planı ve 315 Sayılı Kanunla
değiştirilen 23.9.1988 tarihindeki imar planı

YASADIK OLUNUR
30/12/2022

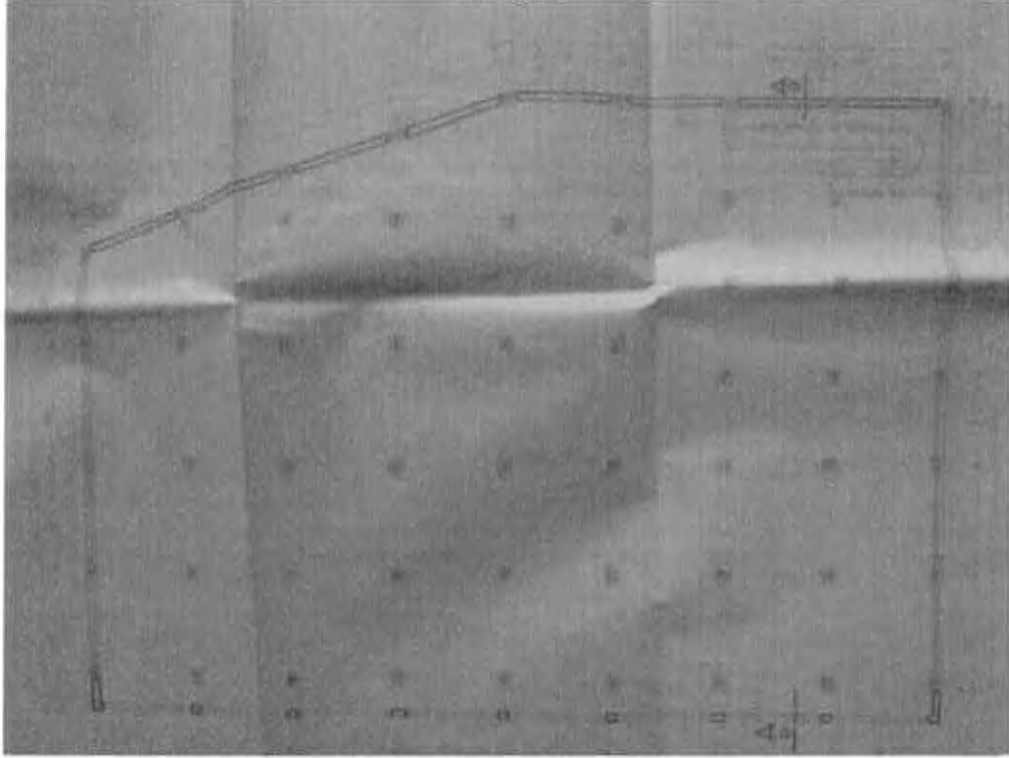
[Signature]

YASADIK OLUNUR
30/12/2022

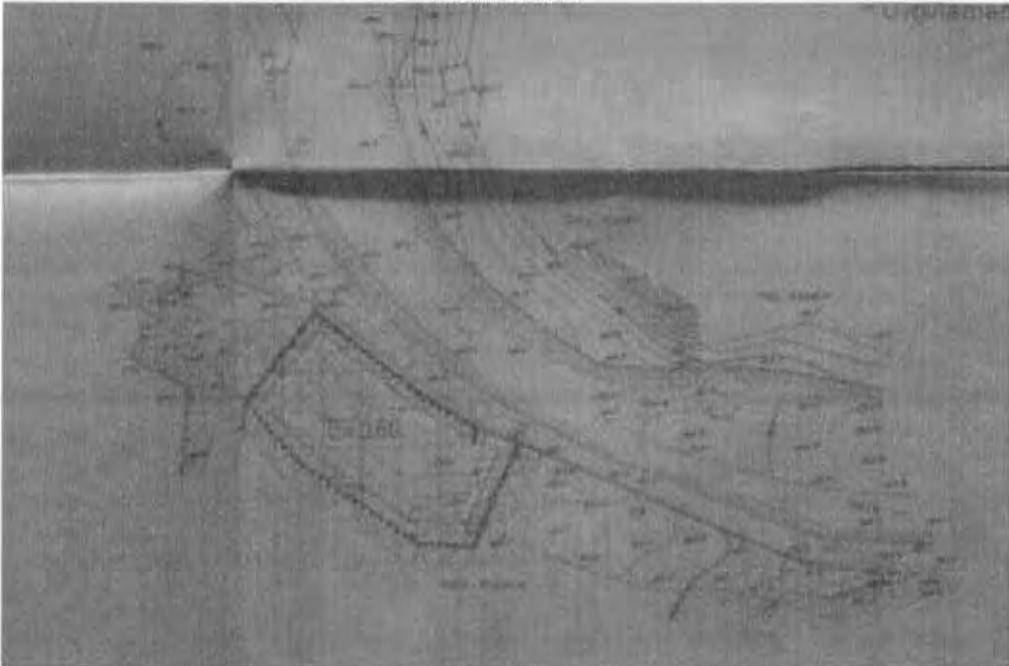
[Signature]

proje adını	MMARI PROJE				blok no
parça ad.	vaziyet planı + fabrika ana binası				parça no 1
ölçek	1/100				ölçek 1/100
proje sahibi	adi soyadı	unvanı	deneyim	öğk sıkı	proje sahibi imza
imza	MECATİ KOCAKUR	MMAR	20020	2022	
notlar					
gizli					

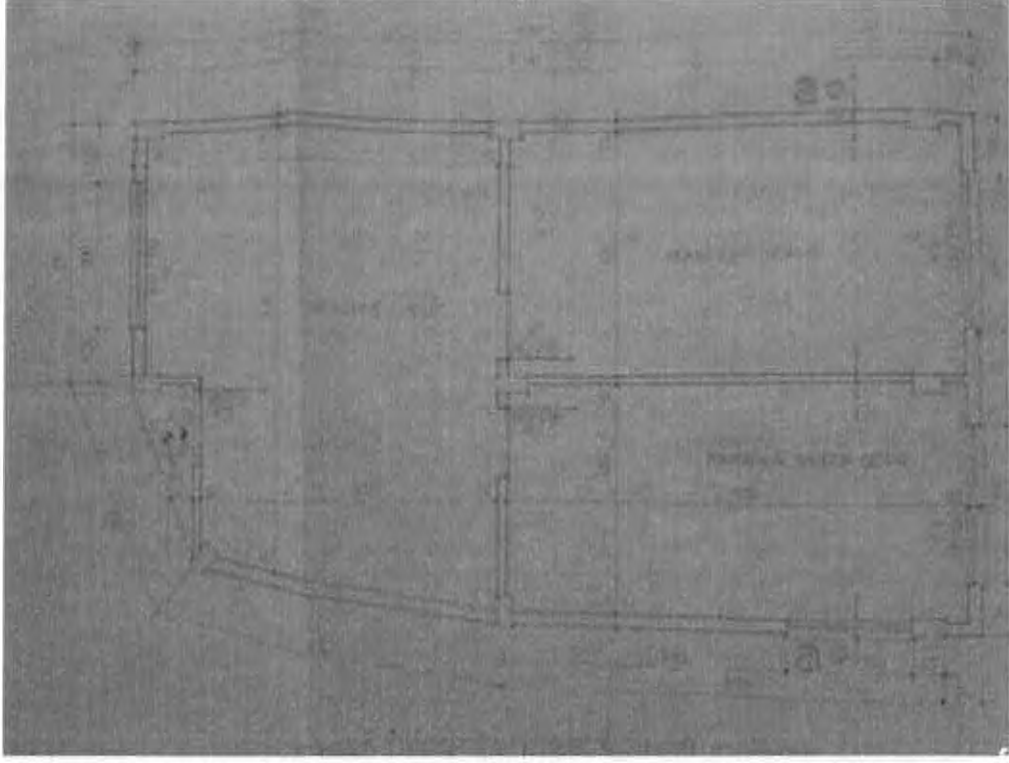
PROJE



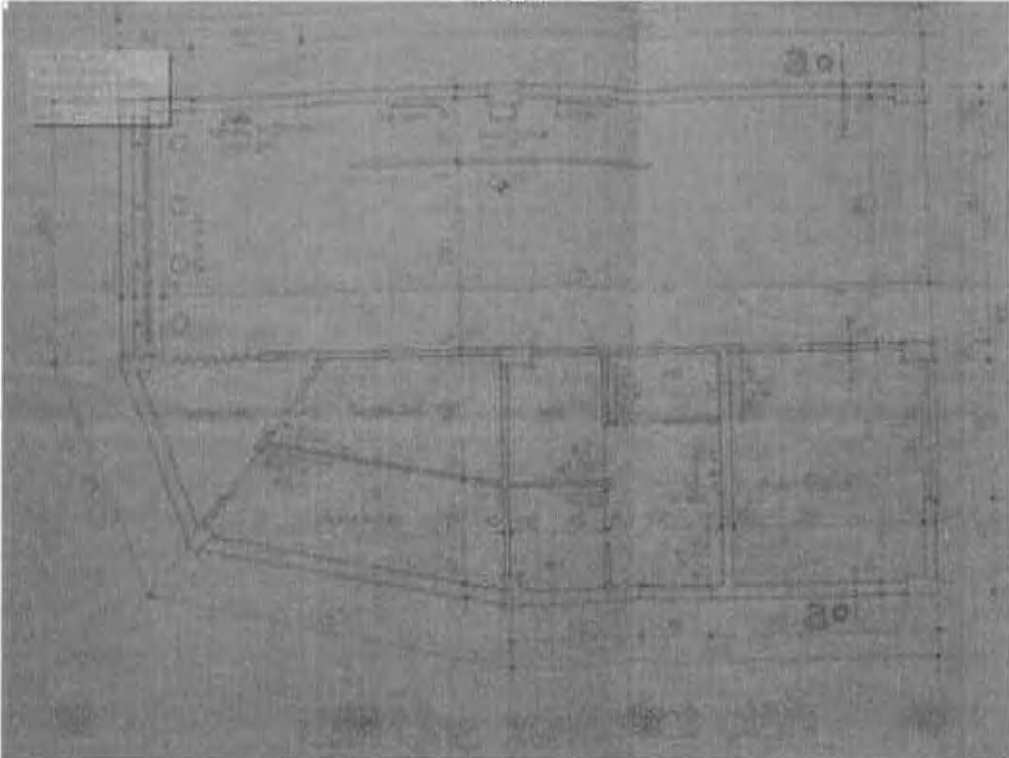
RESMİ BELGE



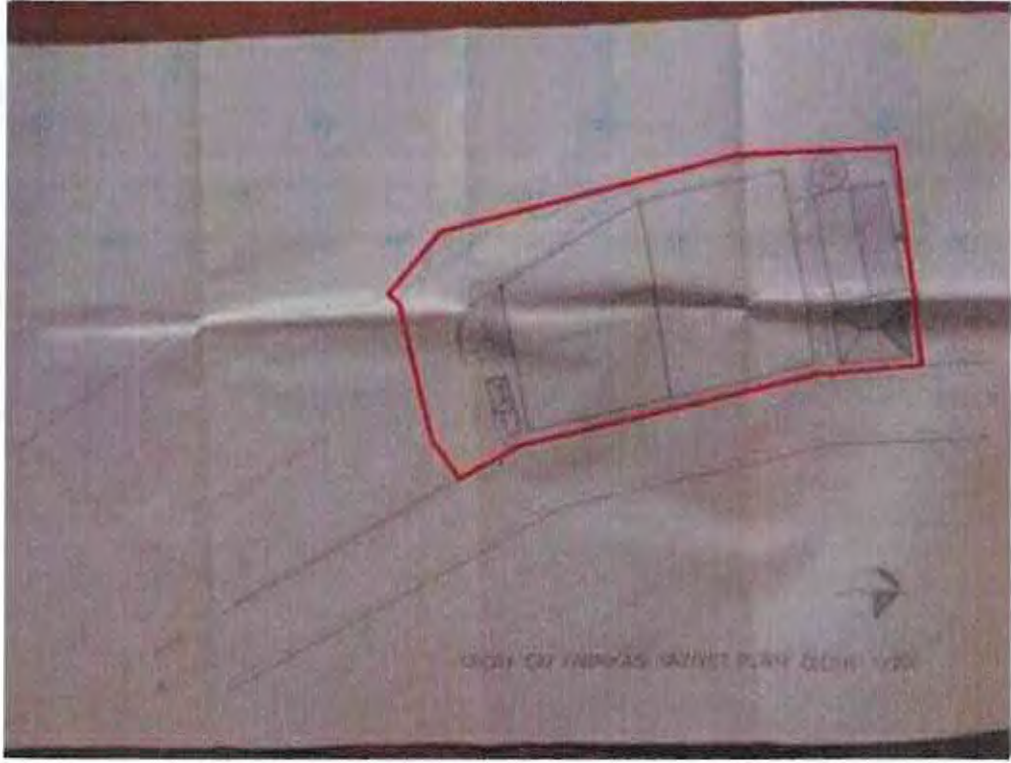
PROJE



PROJE



RESMİ BELGE



RESMİ BELGE

