

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (FABRİKA)



TÜRKİYE / RİZE / İYİDERE / HAZAR MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-ORCAY 298

Rapor Tarihi: 31.12.2025

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-ORCAY 298
İL / İLÇE / MAHALLE	RİZE / İYİDERE / HAZAR
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- / 328 Ada / 4 Parsel
ADRES	Hazar Mah. İkizdere Cad. No: 30 İyidere/ RİZE
CİNSİ (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	ÇAY FABRİKASI
ARSA ALANI	19.555,72
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz 03.03.2021 tarih onaylı 1/1000 Ölçekli İyidere İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre taşınmaz Sanayi Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma hakları Emsal:1.50, Yençok:6 Kat olarak belirlenmiştir. Belediye İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın küçük oranlarda terk ve ihdas alanlarının bulunduğu, terk ve ihdas alanlarının birbirine denk olduğu bu nedenle nihai imar uygulamasında taşınmazın arsa alanında önemli ölçüde bir değişiklik olmayacağı, taşınmazın mevcut arsa alanının nihai/net tapu alanı gibi kabul edilebileceği bilgisi alınmıştır. Diğer taraftan imar planına göre taşınmazın bir kısmı taşkın alanı sınırlarında yer almaktadır. Belediye İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu sınırın mevcut yapılar için herhangi bir uygulama içermediği, taşınmazın yeniden yapılaşması esnasında proje ve yapı özelliklerinin bu sınırlar dikkate alınarak düzenlenmesi gerektiği, konu sınırın çekme mesafesinden ziyade <u>taşkın önlemleri</u> uygulama alanını gösterdiği bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazın Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Yasal Durum Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	608.730.000,00 TL
Mevcut Durum Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	829.325.000,00 TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	10
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1 Tapu Bilgileri	12
3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.5 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.6 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	16
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	16
3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
3.10 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	17
4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	17
5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18

5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	22
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Yöntemine Göre Analiz ve Hesaplar.....	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenleri ve Birim Arsa Değerinin Belirlenmesine İlişkin Açıklama	23
6.6.3	Yapı Maliyetleri Analizi ve Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	25
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25

7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.4	Uygunluk Beyanı.....	28
8.5	İzin Beyanı.....	29
9	RAPOR EKLERİ.....	30
9.1	Tapu Kayıt Belgesi	30
9.2	Parsel Sorgulama Hava Fotoğrafı.....	31
9.3	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	32
9.4	Yapı Kayıt Belgeleri.....	37
9.5	İmar Plan Örneği	49
9.6	Hâlihazır Plan Örneği	49
9.7	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	50
9.8	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	51
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	52
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	52

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	17.12.2025-25.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-ORCAY 298			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	02.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzman	Celalettin YAVAŞ (SPK lisans no:402855)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazın Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi.			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan herhangi bir rapor hazırlanmamıştır .				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu Ortaköy Köyü Ortaköy Küme Evleri Orçay Blok No: 103 Güneysu/ RİZE posta adresinde konumlu **Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** için iki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin Of Çaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş adına olduğu tespit edilmiştir. İşbu rapor Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından talep edilmiştir.

Orçay, 1986 yılında Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Rize ilinin Güneysu ilçesinde günde 30 ton çay işleme kapasitesi ile kurulmuştur. Orçay 2011 yılında ek fabrika bina inşaatının bitirilmesi ile kapasite artırımına gitmiş ve 2011 ile 2014 yılları arasında yeni ekipman ve makine yatırımları yapmıştır. 2012 yılında ise paketleme bina yatırımı bitirilerek devreye alınmıştır. Orçay üretim tesislerine 2014 tarihinde yeşil-beyaz çay tesisi yatırımı ile klasik çay ve türevleri üretiminden, daha geniş bir ürün gamına yönelerek bitkisel bazlı çay üretimini de ürün gamına dahil etmiştir. Orçay, 2021 yılında halka arzı ile çay sektöründe Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören ve 3. nesil tarafından yönetilen ilk ve tek şirket olmuştur.

Orçay çay üretiminde uzun yıllara dayanan deneyime ve çay tadımı konusunda kanıtlanmış uzmanlara sahip geniş ve güvenilir çay tarım bölgelerine sahiptir. Yaklaşık 2.000 çay tarımı çiftçisi ile çalışan ve 11.000 m² kapalı alanda günde 180 ton yaş çay işleme, yılda 3.000 ton kuru çay üretimi ile yıllık 10.000 ton paketli çay üreten bir tesise sahiptir.

Şirket 36 yılı aşkın süredir çay üretimi yapmakta olup faaliyetlerine aktif şekilde devam etmektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Rize İli, İyidere İlçesi, Hazar Mahallesi, 328 Ada 4 Parselde yer alan gayrimenkulün güncel pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu edilmemiş, konu liste Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme dışı tutulmuştur.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Rize İli, İyidere İlçesi, Hazar Mahallesi, 328 Ada 4 Parselde yer alan gayrimenkulün güncel pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımları, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.

- Raporla belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmaz Hazar Mah. İkizdere Cad. No: 30 İyidere/ RİZE adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için İyidere İlçe Merkezinden batı istikametinde D010 Karayoluna paralel devam edilerek sola İkizdere Yoluna/Caddesine (D925 Karayoluna) bağlanılır. Konu yolda yaklaşık 550 metre devam edildiğinde değerleme konusu tesis gidiş istikametine göre sağ kolda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Rize İli, Türkiye'nin doğu Karadeniz kıyısında konumlanmış, çay tarımı ve çay sanayisi başta olmak üzere tarıma dayalı sanayi, gıda üretimi ve lojistik faaliyetler açısından stratejik öneme sahip bir ildir. Rize; Karadeniz Sahil Yolu, gelişmekte olan liman altyapısı ve bölgesel ulaşım yatırımları sayesinde son yıllarda üretim ve ihracat odaklı yatırımlar açısından artan bir potansiyel sergilemektedir.

Taşınmazın bulunduğu İyidere İlçesi, Rize'nin batı girişinde yer almakta olup; hem Karadeniz Sahil Yolu'na hem de iç kesimlere açılan İkizdere–Ovit Koridoru üzerinde konumlanması nedeniyle bölgesel ulaşım ve lojistik açısından önemli bir geçiş noktasıdır. İlçe, devam eden İyidere Lojistik Limanı Projesi ile birlikte, Doğu Karadeniz'in yeni lojistik ve sanayi odaklarından biri olarak gelişmektedir. Liman projesinin tamamlanmasıyla birlikte bölgenin sanayi, depolama ve ihracat potansiyelinin önemli ölçüde artması beklenmektedir.

Değerleme konusu fabrikası, İkizdere Yolu üzerinde, çay üretim havzasının merkezinde konumlanmış olup, bölgenin en önemli sanayi tesislerinden biri olarak çevresinde güçlü bir ekonomik etki alanı oluşturmaktadır. Fabrika ve yakın çevresi; çay işleme, paketleme, depolama, lojistik ve gıda sanayisine yönelik tamamlayıcı yatırımlar için doğal bir çekim merkezi niteliğindedir. Bölgenin çay tarımına dayalı üretim yapısı, hammaddeye yakınlık avantajı sayesinde sanayi tesisleri açısından düşük tedarik maliyeti ve operasyonel verimlilik sağlamaktadır.

Taşınmazın bulunduğu alan; Karadeniz Sahil Yolu'na kısa mesafede, Rize şehir merkezine yaklaşık 15 km, İyidere Limanı'na ise doğrudan bağlantı sağlayabilecek konumda yer almaktadır. Ayrıca Ovit Tüneli sayesinde Erzurum ve Doğu Anadolu Bölgesi ile yıl boyunca kesintisiz ulaşım imkânı sağlanmakta olup, bu durum bölgeyi yalnızca yerel değil, bölgesel ve ulusal ölçekte bir üretim ve dağıtım aksı haline getirmektedir.

Bölgede sanayi kullanımına uygun alanların sınırlı olması, mevcut tesislerin ve boş arsaların değerini artıran önemli bir faktördür. İkizdere Yolu aksı; sanayi, gıda işleme, lojistik depolama ve tarıma dayalı üretim yatırımları açısından planlı ve kontrollü gelişim potansiyeline sahip bir bölge olarak öne çıkmaktadır. Alt ve üst yapı hizmetlerinin mevcut olması ve ulaşım yatırımlarının devam etmesi, yatırım riskini azaltan unsurlar arasında yer almaktadır.

İyidere – İkizdere Yolu üzerinde yer alan fabrika ve yakın çevresi; hammaddeye yakınlık, gelişen liman ve ulaşım altyapısı, bölgesel lojistik bağlantılar ve sınırlı arz koşulları sayesinde; gıda sanayisi, lojistik, depolama ve ihracat odaklı yatırımlar için yüksek potansiyel sunan stratejik bir yatırım bölgesi olarak öne çıkmaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: RİZE
İlçesi	: İYİDERE
Mahallesi	: HAZAR
Mevkii	: İYİDERE
Pafta No	: -
Ada No	: 328
Parsel No	: 4
Alanı	: 19.555,72 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm	: -
Malik	: Of Çaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş (Tam Hisse)
Yevmiye No	: 6313
Cilt No	: 14
Sayfa No	: 1307
Tapu Tarihi	: 24.12.2025 (Satış İşleminde Tescil)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

29.12.2025 tarihinde Müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde;

Beyan: Akpına Zirai İstihsal Konservecilik A.Ş Teferruat Birden Başlayıp 25 Numarada Son Bulan Liste Evkrakına Eklidir (19.700.000.000 TL) – Melik/Lehtar: Of Çaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (19.07.1995 tarih, 133 yevmiye)

Teferruat: Birden Başlayıp Yirmibeş Numarada Son Bulan Liste Evrağının Ekidir (Sistem No: 402052, Adet: 25, Değer: 619700000000 Eski Türk Lirası)

- o *Üstteki beyan ve teferruatın taşınmaz sınırlarında yer alan makine-ekipman varlıklarına ilişkin düzenlendiği bilgisi alınmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda tesiste yer alan makine-ekipman varlıkları ve konu teferruat listesi değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.*

İpotek: Taşınmaz Türkiye İş Bankası A.Ş adına, 60.000.000 Eur bedel ve %15 akdi değişken faiz oranı ile müşterek olarak 1.sıradan ipoteklidir. Lehtar: Of Çaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş (28.05.2025 tarih, 2470 yevmiye)

İpotek: Taşınmaz Türkiye İş Bankası A.Ş adına, 4.500.000.000 TL bedel ve %200 akdi değişken faiz oranı ile müşterek olarak 2.sıradan ipoteklidir. Lehtar: Of Çaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş (29.05.2025 tarih, 2482 yevmiye)

- o *Üstteki ipotekler ile ilgili olarak mevcut borç tutarı, ödeme planı, ipotek fek yazısı veya benzeri herhangi bir bilgi ve belgeye ulaşılamamıştır. Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde;*

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

tasarruf taraflarının ipotekli durumu kabul etmesi ve ilgili bankanın tasarrufa muvafakat etmesi halinde taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulabileceği bilgisi edinilmiştir.

- o *Söz konusu ipoteklerin, bankanın muvafakati koşuluyla taşınmazın tasarrufuna engel teşkil etmemesi ve ipoteklere ilişkin parasal yükümlülüklerin net olarak tespit edilememesi nedeniyle, ipotek durumu değerlendirme çalışmasında sınırlayıcı bir unsur olarak dikkate alınmamıştır.*

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek/rehin kaydına göre konu taşınmazın devredilmesi hususunda İş Bankasından uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

3.4 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın ada-parcel bazında yer tespiti TKGM Parsel Sorgu Uygulaması ve Belediye İmar Müdürlüğünden temin edilen parselasyon planları üzerinden yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz 03.03.2021 tarih onaylı 1/1000 Ölçekli İyidere İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre taşınmaz Sanayi Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma hakları Emsal:1.50, Yençok:6 Kat olarak belirlenmiştir.

Belediye İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın küçük oranlarda terk ve ihdas alanlarının bulunduğu, terk ve ihdas alanlarının birbirine denk olduğu bu nedenle nihai imar uygulamasında taşınmazın arsa alanında önemli ölçüde bir değişiklik olmayacağı, taşınmazın mevcut arsa alanının nihai/net tapu alanı gibi kabul edilebileceği bilgisi alınmıştır.

Diğer taraftan imar planına göre taşınmazın bir kısmı taşkın alanı sınırlarında yer almaktadır. Belediye İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu sınırın mevcut yapılar için herhangi bir uygulama içermediği, taşınmazın yeniden yapılaşması esnasında proje ve yapı özelliklerinin bu sınırlar dikkate alınarak düzenlenmesi gerektiği, konu sınırın çekme mesafesinden ziyade taşkın önlemleri uygulama alanını gösterdiği bilgisi alınmıştır.

3.5 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

İyidere Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir ruhsat-iskan-proje evrakının olmadığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmaz üzerindeki binalar için düzenlenmiş 12 adet yapı kayıt belgesi olduğu ancak konu belgelerinin Belediye arşivlerinde olmadığı bilgisi alınmıştır.

Saha çalışmaları esnasında yapı kayıt belgeleri ile yapı kayıt belgelerine esas yapı ve alan dağılım listesi tesis yetkililerinden temin edilmiş olup konu liste aşağıda paylaşılmıştır.

Saha çalışmalarında temin edilen yapı kayıt belgeleri ve yapı listesi ile parsel üzerindeki yapıların büyüklükleri karşılaştırıldığında yapıların mevcut kullanım alanlarının yapı kayıt belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Ancak tesiste yer alan çay alım sundurmaları için herhangi bir yapı kayıt belgesi düzenlenmediği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte tesisteki yapılar için düzenlenmiş olan yapı kayıt belgelerinin “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar’a” uygunluğunun denetlenmesi açısından gerekli olan “Yapı Kayıt Belgesi Başvuru Formlarına” ulaşılamamıştır. Bu nedenle konu yapı kayıt belgeleri yasal belge olarak değerlendirilmemiş, parsel üzerindeki yapılar yasal durum değerlemesine dahil edilmemiş, konu yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Buna göre parsel üzerindeki yapıların yapı kayıt belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

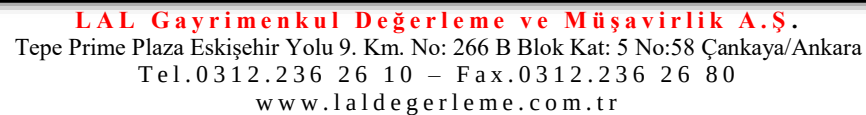
Yapı Sıra No	Yapı/Tanım	Yapı Kayıt Belgesi Belge No ve Belge Tarihi	Yapı Kayıt Belgesi Arsa Payı	Yapı Kayıt Belgesi Yapı Alanı (Müşteriden Temin)	Mevcut Kullanım Alanı (Saha Tespiti)
1	Fabrika Binası (Fabrika-Kazan Dairesi-Depolama Alanları)	D8RBVPES-08.11.2018	16.198,00 m ²	10.600,00 m ²	10.600,00 m ²
2	Yeni Kazan Dairesi	HTYSBLDD-06.11.2018	1.200,00 m ²	785,00 m ²	785,00 m ²
3	Trafo Binası	JSBEZGEL-06.11.2018	95,00 m ²	62,00 m ²	62,00 m ²
4	Fabrika Bacaları Alanı	KN8BLNH5-06.11.2018	711,00 m ²	465,00 m ²	465,00 m ²
5	İdari Bina	R7RZJP42-06.11.2018	1.322,00 m ²	865,00 m ²	865,00 m ²
6	Güvenlik Kulübesi	EGJD1A6Y-06.11.2018	55,00 m ²	36,00 m ²	36,00 m ²
7	Şoförler Odası	628G3SUJ-06.11.2018	29,00 m ²	19,00 m ²	19,00 m ²
8	Kantar Binası	D8LJY1DT-06.11.2018	63,00 m ²	41,00 m ²	41,00 m ²
9	Hurda Deposu	B24NYHHV-06.11.2018	40,00 m ²	26,00 m ²	26,00 m ²
10	Teta Kazan Kömür Deposu	1E7FELFG-06.11.2018	110,00 m ²	72,00 m ²	72,00 m ²
11	Atık Depolama Alanı	8EG94PLT-06.11.2018	17,00 m ²	11,00 m ²	11,00 m ²
12	Jeneratör Odası	87Z2GCER-06.11.2018	20,00 m ²	13,00 m ²	13,00 m ²
13	Çay Boşaltma Sundurması-1	Belge Düzenlenmemiş	-	-	400,00 m ²
14	Çay Boşaltma Sundurması-2	Belge Düzenlenmemiş	-	-	270,00 m ²
-	TOPLAM		19.860,00 m²	12.995,00 m²	13.665,00 m²

Yapı kayıt belgeleri taşınmazın eski parsel numarasına göre düzenlenmiş olup 28.12.2018 tarihli tevhit işlemi ile taşınmaz 328 Ada 3 Parsel iken, 328 Ada 4 Parsel şeklinde yeniden tescillenmiştir.

Belediye İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede parsel üzerindeki yapılar ile ilgili kısa süre önce yerinde tespit ve aplikasyon işlemi yapıldığı parsel üzerindeki yapıların 3 noktadan parsel dışına çıktığının tespit edildiği, buna göre aplikasyon krokisi ve taşkın hesap cetveli düzenlendiği, parsel dışına taşan yapı alanlarının toplam 90 m² olduğu, bu alanlar için parselin malikleri tarafından Maliye Hazinesi'nden satın alma talep edildiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için düzenlenmiş olan aplikasyon krokisi ile taşkın alan hesap cetveli aşağıda sunulmuştur. Toplam taşkın alanının tüm yapı alanı içerisinde oldukça küçük bir paya sahip olması ve taşkın alanları için Maliye Hazinesi'nden arsa satın alması talep edilmiş olması durumları dikkate alınarak konu yapı payları değer hesaplarına dahil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın TKGM Parsel Sorgulama Ekranından ulaşılan kadastro planı ve tapu kayıt belgesi incelendiğinde parsel üzerindeki yapılan kadastro planlarına işlenmediği, taşınmazın cins değişiklik işlemlerinin yapılmadığı, sadece bekçi kulübesinin bağlı detay olarak plana işlendiği ve yapı alanının 33,91 m² olarak belirtildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıların alansal dağılışıma ilişkin hava fotoğrafı aşağıda, gayrimenkullerin özellikleri bölümünde detaylandırılmıştır.



3.6 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki binalar Yapı Denetim Kanununun kabulünden önce yapılmış olup yapı denetim sistemine tabi olmamıştır.

3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili İyidere Belediyesi İmar Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.10 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belge ve bilgiler raporun 3.5 no.lu maddesinde detaylandırılmış olup parsel üzerindeki yapıların mevzuat ile uygunluğu denetlenememiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükselmiş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Tarafımıza tapu bilgileri ibraz edilen taşınmazın ada/parsel bazında yer tespiti TKGM Parsel Sorgu Uygulaması ve Belediye İmar Müdürlüğünden temin edilen parselasyon planları üzerinden yapılmıştır.

Konu taşınmaz, tapu kaydına göre 19.555,72 m² alanlı, Arsa vasıflı 328 Ada 4 Parsel üzerinde yer almakta olup halihazırda çay fabrikası olarak işletilmektedir.

Taşınmaz tüm cephelerinden imar yolları ile çevrilmiş olup kuzey cephesinden kısmi komşu parsel sınırı bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıda olup etrafı bahçe duvarı ile çevrilmiş, sınırları belirlenmiş durumdadır. Taşınmazın yaklaşık 200 metrelik doğu cephesi Rize-Erzurum Yoluna (İkizdere Caddesine) cephe durumdadır. Taşınmaz tüm kamu imkânlarından tam olarak istifade etmekte olup bölgenin alt yapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede su, elektrik, kanalizasyon gibi alt yapı unsurları mevcuttur. Konu taşınmaz 4.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Kamu ulaşım imkânı mevcuttur. Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklüklerde ve farklı kullanım özelliklerinde çok sayıda yapı yer almaktadır. Yapıların büyük bir bölümü fabrika binası bütününde entegre tesis olarak yapılmıştır. Yapılar genel olarak betonarme yapı tarzında, dış duvarlarla çevrili, iç mekanlar fonksiyona göre bölümlendirilmiş, çelik-çatma çatı ve trapez-sac panel ile kapatılmış durumdadır. Buna göre parseldeki yapıların genel bilgileri aşağıdaki tabloda detaylandırılmış olup alansal dağılışı hava fotoğrafında gösterilmiştir.

Yapı Sıra No	Yapı/Tanım		Yapı Özellikleri	Yapı Kayıt Belgesi Yapı Alanı (Müşteriden Temin)	Mevcut Kullanım Alanı (Saha Tespiti)	Yapı Sınıfı	Yapı Kayıt Belgesi
1	Fabrika Binası	1-1 Kara Tarafı Soldurma Binası	Her bir yapı tek katlı betoname olarak, birbirine geçişli entegre tesis olacak şekilde yapılmıştır. Makine parkı dışında kalan alanlarda zeminler beton ve sermaik kaplanmış, duvarlar boyalı, tavanlar çelik çatma trapez-sac çatı olarak yapılmıştır.	10.600,00 m ²	10.600,00 m ²	3-B	D8RBVPES-08.11.2018
		1-2 Tasnif Binası					
		1-3 Kıvrırma Binası					
		1-4 Deniz Tarafı Soldurma Binası					
		1-5 Kuruçay Depoları					
		1-6 Kazan Dairesi ve Alt Kazan Kömür Besleme Alanı					
		1-7 Hidrofor Odası ve Su Tankı	Kuruçay depolarına bitişik durumda tek katlı müştemilat şeklinde yapılmıştır.				
		1-8 Bakımhane	Kıvrırma binasına bitişik, ana bina ile birlikte, tek katlı olacak şekilde yapılmıştır.				
1-9 Lif Odası	Kara tarafı soldurma binasına bitişik, ana bina ile birlikte, tek katlı olacak şekilde yapılmıştır.						
2	Yeni Kazan Dairesi		3 katlı betonarme yapı olarak yapılmıştır. Zemin ve tavanları brüt beton, duvarları boyalıdır.	785,00 m ²	785,00 m ²	3-A	HTYSBLDD-06.11.2018
3	Trafo Binası		Tek katlı betonarme olarak yapılmıştır.	62,00 m ²	62,00 m ²	2-C	JSBEZGEL-06.11.2018
4	Fabrika Bacaları Alanı		Parselin güneybatı cephesinde taban beton baca ayakları şeklinde yapılmış, bir kısmı sac sundurma ile kapatılmıştır.	465,00 m ²	465,00 m ²	1-B	KN8BLNH5-06.11.2018

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

5	İdari Bina	3 katlı betonarme yapı olarak yapılmıştır. Bodrum katı depo alanları, zemin katı idari alanlar ve mutfak/yemekhane özelliğinde, 1.katı idari alanlar ve lojman özelliğinde düzenlenmiştir. Zemin kaplamaları genel olarak sermaik, duvar ve tavanlar boyalıdır. İdari alanlarda odalar laminat parke kaplanmıştır. Üst kat toplantı odası asma tavanlıdır.	865,00 m ²	865,00 m ²	3-A	R7RZJP42-06.11.2018
6	Güvenlik Kulübesi	Her bir yapı betonarme tek katlı olarak yapılmıştır. Hurda deposu sac kaplama olarak düzenlenmiştir.	36,00 m ²	36,00 m ²	1-B	EGJD1A6Y-06.11.2018
7	Şoförler Odası		19,00 m ²	19,00 m ²	1-B	628G3SUJ-06.11.2018
8	Kantar Binası		41,00 m ²	41,00 m ²	1-B	D8LIY1DT-06.11.2018
9	Hurda Deposu		26,00 m ²	26,00 m ²	1-B	B24NYHHV-06.11.2018
10	Teta Kazan Kömür Deposu	Betonarme ve çelik-sac yapı tarzında tek katlı, yüksek tavanlı olarak yapılmıştır.	72,00 m ²	72,00 m ²	2-C	1E7FELFG-06.11.2018
11	Atık Depolama Alanı	Tek katlı sac kaplama olarak yapılmıştır.	11,00 m ²	11,00 m ²	1-B	8EG94PLT-06.11.2018
12	Jeneratör Odası	Tek katlı yığma yapı olarak yapılmıştır.	13,00 m ²	13,00 m ²	1-B	8722GCER-06.11.2018
13	Çay Boşaltma Sundurması-1	Üstü kapalı, yanları açık, ana binaya bitişik sundurmalar şeklinde yapılmıştır.	-	400,00 m ²	1-B	Belge Düzenlenmemiş
14	Çay Boşaltma Sundurması-2		-	270,00 m ²	1-B	Belge Düzenlenmemiş
-	TOPLAM	-	12.995,00 m ²	13.665,00 m ²	-	-

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz Tapuda “Arsa” vasıflı olup yerinde yapılan incelemede Fabrika yapısı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belge ve bilgiler raporun 3.5 no.lu maddesinde detaylandırılmış olup parsel üzerindeki yapıların mevzuat ile uygunluğu denetlenememiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup taşınmaz üzerinde bulunan yapı yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

Parsel Üzerindeki Yapıların Alansal Dağılışı

(Sarı çizgi parsel sınırını, turkuaz mavi çizgiler yapı kayıt belgeli yapıları, kırmızı çizgili 13-14 no.lu yapılar yapı kayıt belgesi düzenlenmemiş olan sundurmaları göstermektedir. Ana fabrika binasındaki alt bölüm ve yapılar mor çizgiler ile bölümlendirilmiştir.)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmaz için değer belirlenmektedir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımaönemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz, fabrika özelliğinde olup konu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalarda benzer nitelik ve büyüklükte emsal olabilecek satılık veya satılmış bir tesise ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemi kullanılamamıştır. Diğer taraftan taşınmazla ilgili herhangi bir gelir-gider bilgisine de ulaşılamamış olup Gelir Yaklaşımı Değerleme Yöntemi de uygulanamamıştır. Bu hususlar çerçevesinde taşınmaz Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre değerlendirilmiştir. Konu yöntem arsa+yapı maliyetlerinin hesaplanması yaklaşımı doğrultusunda düzenlenmiştir. Arsa maliyeti bölgeden temin edilen emsal verilerden hareketle, yapı maliyetleri ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Birim Maliyetleri Cetveli temel alınarak hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre değerlendirilmiştir..

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

• Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Olumlu Faktörler:

- Çay üretim havzasının merkezinde yer alması nedeniyle hammaddeye yakınlık
- İkizdere Yolu ve Karadeniz Sahil Yolu bağlantıları sayesinde ulaşımın elverişli olması
- Mevcut sanayi kullanımı ve altyapının bulunması
- İyidere Lojistik Limanı Projesi'ne yakın konumda yer alması
- Bölgenin topografi yapısının eğimli olması sebebiyle bölgede benzer tesis yatırım imkânlarının sınırlı olması ve bu durumun taşınmazın piyasa arz değerini artırması

• Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Olumsuz Faktörler:

- Kullanım amacının ağırlıklı olarak gıda/çay sanayisi ile sınırlı olması
- Bölgesel ölçekte yatırımcı ve kullanıcı kitlesinin sınırlı olması
- Dünya ve Türkiye ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Yöntemine Göre Analiz ve Hesaplar

Maliyet yaklaşımı değerlendirme yönteminde arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa/arazi emsalleri, bölge gayrimenkul sektörü temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Yapılar ise Bakanlık maliyetleri çerçevesinde yeniden yapım maliyeti hesaplanarak değerlendirilmiştir. Buna göre arsa değerlerinin belirlenmesine esas olarak ulaşılan emsal arsa/arazi verileri aşağıda detaylandırılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

Emsal 1 Satılık Arsa	Taşınmaz ile aynı yol üzerinde, yolun karşı cephesinde yer alan, konut+ticaret alanı ve bitişik nizam 7 kat imarlı olduğu ifade edilen 838 m ² büyüklüğündeki arsa emlakçı tarafından 33.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (33.379 TL/m²) EPA Rize Emlak – Ömer Özdemir Tel: 0532 305 5300
Emsal 2 Satılık Arazi	Taşınmaza yakın konumda yer alan, imarsız tam mülkiyet 3.818 m ² büyüklüğündeki arazi sahibi tarafından 14.800.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (3.876 TL/m²) Ali M. – Tel: 0532 421 8678
Emsal 3 Satılık Arazi	Taşınmaz ile aynı yol üzerinde yer alan, konum şerefyesi düşük, imarsız tam mülkiyet 2.496 m ² büyüklüğündeki arazi emlakçı tarafından 3.690.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (1.478 TL/m²) Yusuf Kaymaz Gayrimenkul – Yusuf Kaymaz Tel: 0533 096 6953
Beyan	Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi temsilcileri ile yapılan görüşmede taşınmazın konum ve alan büyüklüklerine benzer özellikte satılık veya satılmış bir taşınmaz olmadığı, bölgede sınırlı sayıda imarlı arsa bulunması sebebiyle konu taşınmazın değerli bir konum ve imar fonksiyonuna sahip olduğu, fabrika arsasının 30.000 TL/m² civarında değerlendirilebileceği bilgisi alınmıştır.

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenleri ve Birim Arsa Değerinin Belirlenmesine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede sınırlı sayıda arsa olması ve taşınmazın yapılaşmış arsa niteliğinde olması durumu temel alınarak, emsal veriler ve bölge temsilcilerinden edinilen bilgiler doğrultusunda **Taşınmazın Arsa Birim Değeri 30.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

6.6.3 Yapı Maliyetleri Analizi ve Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı değerlendirme yönteminde yapıların değerlendirme çalışması Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*’den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır. Ayrıca yapı değerlerine Harici ve Müteferrik Maliyetler (İstinat duvarı, bahçe duvarları, zemin saha betonu, peyzaj, aydınlatma vb. maliyetler) de eklenmiştir. Taşınmazın değerlendirme tarihi ile Bakanlık yapı maliyetlerinin açıklandığı tarih arasındaki dönem için %30 enflasyon farkı uygulanarak birim maliyetler belirlenmiş olup birim maliyetlerden yıpranma payları düşülerek nihai maliyetler hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan binalar için herhangi bir ruhsat-iskan-proje verisine ulaşılamamıştır. Tesis için 12 adet Yapı Kayıt Belgesi düzenlendiği tespit edilmiş ancak Yapı Kayıt Belgesi Başvuru Formlarına ulaşılamadığından konu belgelerin Yapı kayıt Belgesi Usul ve Esaslarına uygunluğu denetlenememiştir. Bu çerçevede parsel üzerindeki yapılar için yasal durum değeri hesaplanmamış, konu yapılar mevcut durum değer hesaplarında değerlendirilmiştir.

Parsel üzerindeki binalar yapı sınıflarına göre gruplandırılarak değerlendirilmiş olup değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ DEĞERLEME ANALİZ TABLOSU									
Ada/Parsel	Arsa/Yapı Tanımı	Yasal Kullanım Alanı (Yapı Kayıt Belgeli Alan)	Mevcut Kullanım Alanı	Birim Maliyet/Değer	Enflasyon Farkı Uygulanmış Birim Maliyet	Aşınma Payı	Aşınma Payı Uygulanmış Birim Değer	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
328/4	Arsa	19.555,72 m ²	-	30.000,00 TL	-	-	-	586.670.000,00 TL	586.670.000,00 TL
	3-B Sınıfı Yapılar	0,00 m ²	10.600,00 m ²	18.200,00 TL	23.612,85 TL	25%	17.709,64 TL	0,00 TL	187.722.144,27 TL
	3-A Sınıfı Yapılar	0,00 m ²	1.650,00 m ²	17.100,00 TL	22.185,70 TL	25%	16.639,27 TL	0,00 TL	27.454.801,48 TL
	2-C Sınıfı Yapılar	0,00 m ²	134,00 m ²	12.400,00 TL	16.087,87 TL	25%	12.065,91 TL	0,00 TL	1.616.831,41 TL
	1-B Sınıfı Yapılar	0,00 m ²	1.280,00 m ²	3.050,00 TL	3.957,10 TL	25%	2.967,82 TL	0,00 TL	3.798.814,28 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler Toplamı (Çevre Düzenleme, Peyzaj, Aydınlatma, Bahçe Duvarı vb. Maliyetler)								22.060.000,00 TL	22.060.000,00 TL
KDV Hariç Toplam Değer								608.730.000,00 TL	829.325.000,00 TL

- **Yasal Durum Değeri:** Ruhsat-iskan-proje verilerine ulaşılabilen yapılar için hesaplanan piyasa değeri
- **Mevcut Durum Değeri:** Yasal durumu gözetilmeksizin parsel üzerindeki tüm yapı ve müştemilatlar için hesaplanan piyasa değeri

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu parsel “ARSA” niteliğindedir. Değerleme çalışması taşınmaz üzerinde fabrika tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Taşınmazın değerlendirilmesinde tek değerlendirme metodu uygulanmış olup bu kapsamda değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Parseller üzerinde Fabrika tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.5 maddesinde verilmiştir.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu ve takyidat kayıtlarına ilişkin bilgiler raporun 3.3 no.lu maddesinde detaylandırılmıştır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilmesi söz konusu olduğunda tapu kayıtlarındaki ipotekler sebebiyle İş Bankası’ndan muvafakat alınması gerekmektedir..

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda fabrika yapısı ve eklentileri mevcuttur.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazda Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı bulunmamaktadır.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Söz konusu rapor “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları veya Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin” tebliğ kapsamında hazırlanmamış olup bu kapsamda herhangi bir değerlendirmede bulunulmamıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Rize İli'nin İyidere İlçesi Hazar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaz çay fabrikası olarak kullanılmakta olup sektör sezon dışında olduğundan halihazırda tesiste bakım-onarım ve temizlik faaliyetleri yürütülmektedir. Fabrikanın bulunduğu parsel Sanayi Alanı imarlı olup bölgedeki sınırlı sayıdaki imarlı arsalar arasında yer almaktadır. Parsel üzerindeki binalar için herhangi bir ruhsat-iskan-proje verisine ulaşılamamış, konu yapılar için düzenlenen Yapı kayıt Belgelerinin uygunluğu denetlenememiştir. Bu nedenle parsel üzerindeki binalar için yasal durum değeri hesaplanmamış, konu yapılar mevcut durum değerinde değerlendirilmiştir. Taşınmazın değerlendirme çalışması maliyet yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre düzenlenmiştir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tapunun Rize İli, İyidere İlçesi, Hazar Mahallesi, 328 Ada 4 Numaralı Parselinde “ARSA” vasfıyla kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere güncel tarihe esas piyasa şartlarında KDV Hariç Toplam Yasal Durum Değeri; **608.730.000,00 TL (AltıYüzSekizMilyonYediYüzOtuzBin Türk Lirası)** olarak değer takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Yasal Durum Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	608.730.000,00 TL
Mevcut Durum Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	829.325.000,00 TL

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222)



8.3 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 53 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır

24.12.2025 Tarihine Esas TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.7434	42.8204
Euro	50.4208	50.5117

8.4 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-ORCAY 298

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.5 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-ORCAY 298

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Arit Tapınım	Ada/Parcel	: 3284				
Zemin No	: 10712248	Yüzölçüm	: 19.353,72 m2				
İb / İye	: 0025/VEYERE	Asa Yapı Nitelik	: ARSA				
Koruma Adı	: İyidur TM						
Mikatale / Kite Adı	: HAZAR Mah.						
Mevki	: İyidur						
CR / Sayfa No	: 14 / 1307						
Kayıt Durum	: Akit						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük
Beyan	AKPİKA ZİRAİ İHTİŞAL KONSERVECİLİK A.Ş. TEFERRUAT BİRDEN BAŞLAYIP 25 NUMARADA SON BULAN LİSTE EVRAKINA ELİDİR 19/07/1995 YUV 133 (19.700.000.000 TL)	OF ÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19/07/1995 - 133

TEFERRUAT BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değeri	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
402072	DİĞER	BİRDEN BAŞLAYIP YERİMİŞ NUMARADA SON BULAN LİSTE EVRAĞININ KRİDİ	25 adet	419700000000 UTL	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etiliği No	Hisse Pay/Payda	Misrakarı	Edinme Şekli - Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
92243902	OF ÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.353,72	İmza - 24/12/2013 - 4313	-

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
Beyan	477,76 m2 ik konutan konutan tekline marufakat etmiştir. (Diyaleme Tarih: 28/12/2018 Sıra: 1)		28/12/2018 - 976	-

İpotek								
Alacaklı	Müşterisi?	Borç	Faiz	Devre/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yür.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 4810054590 Sicil No: 431112378694	Evet	60000000.00 EUR	Faiz oranı: %15 akab değişimdir.	1 / 0	F.B.K.	24/05/2025 - 2470	OF ÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konuluğu Hiss Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
İyidur TM - HAZAR Mah. 328 Ada 4 Parcel	1 / 1	OF ÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	60000000.00 EUR	24/05/2025 - 2470	-

İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.				

Düşünceler								

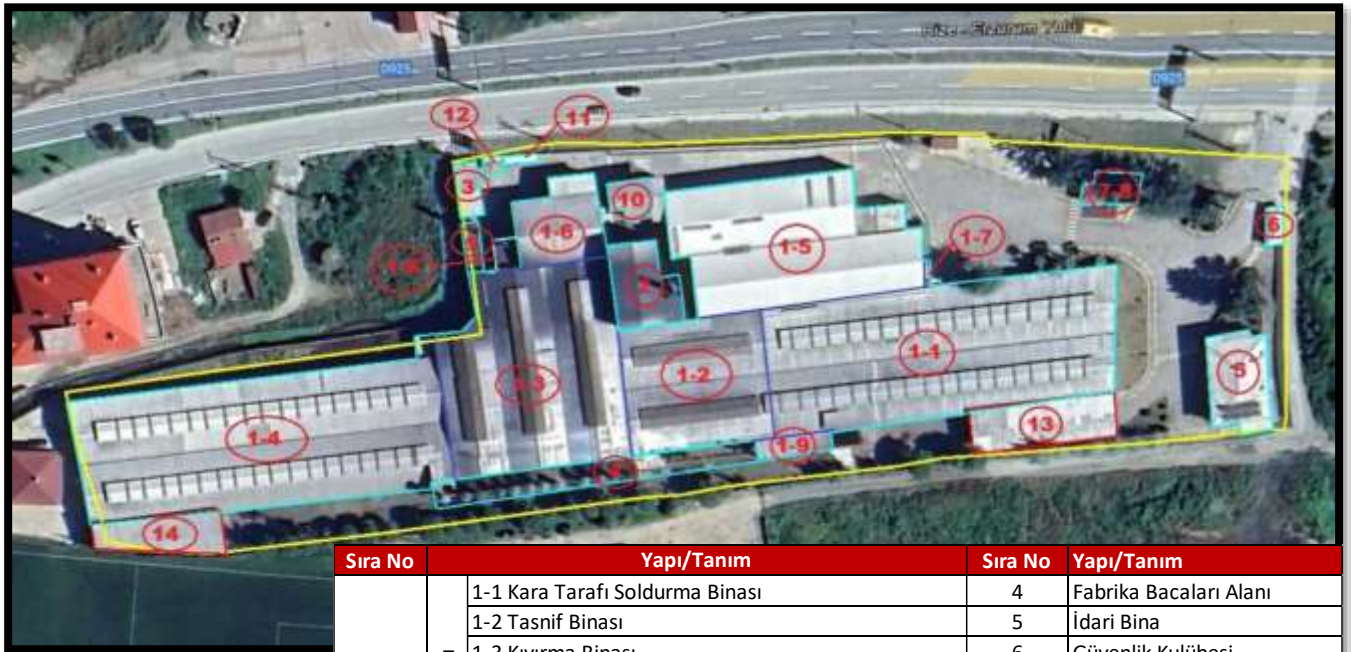
Alacaklı								
Müşterisi?	Borç	Faiz	Devre/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yür.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN 40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 4810054590 Sicil No: 431112378694	Evet	450000000.00 TL	Faiz oranı: % 2 / 0 200 akab değişimdir.	F.B.K.	29/05/2025 - 2442	OF ÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok	

İpotekin Konuluğu Hiss Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
İyidur TM - HAZAR Mah. 328 Ada 4 Parcel	1 / 1	OF ÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	450000000.00 TL	29/05/2025 - 2442	-

İpotek S/Bİ Bilgisi			
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yürürlük

Düşünceler			

9.2 Parsel Sorgulama Hava Fotoğrafi



Sıra No	Yapı/Tanım	Sıra No	Yapı/Tanım
1	1-1 Kara Tarafı Soldurma Binası	4	Fabrika Bacaları Alanı
	1-2 Tasnif Binası	5	İdari Bina
	1-3 Kıvrıma Binası	6	Güvenlik Kulübesi
	1-4 Deniz Tarafı Soldurma Binası	7	Şoförler Odası
	1-5 Kuruçay Depoları	8	Kantar Binası
	1-6 Kazan Dairesi ve Alt Kazan Kömür Besleme Alanı	9	Hurda Deposu
	1-7 Hidrofor Odası ve Su Tankı	10	Teta Kazan Kömür Deposu
	1-8 Bakımhane	11	Atık Depolama Alanı
	1-9 Lif Odası	12	Jeneratör Odası
2	Yeni Kazan Dairesi	13	Çay Boşaltma Sundurması-1
3	Trafo Binası	14	Çay Boşaltma Sundurması-2

9.3 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar











9.4 Yapı Kayıt Belgeleri

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		 CSB01000334291201
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : D8RBVPES Başvuru Numarası : 3342912 Düzenleme Tarihi : 08.11.2018
Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR, Caddesi:Sokak:KIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36, Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	10600,00 m ²
Arsa Alanı	:	16198,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>		
		



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : HTYSBLDD
Başvuru Numarası : 3343601
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:YİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi:Sokak:KIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 785,00 m²
Arsa Alanı : 1200,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : JSBEZGEL
Başvuru Numarası : 3343920
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:YİDERE, Mahalle:HAZAR,
Cadde/Sokak:İKİZDERE CADDE, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 62,00 m²
Arsa Alanı : 95,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : KN8BLNH5
Başvuru Numarası : 3344594
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi:Sokak:KIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Arsa Alanı : 711,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : R7RZJP42
Başvuru Numarası : 3344284
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi:Sokak:IKIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 865,00 m²
Arsa Alanı : 1322,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : EGJD1A6Y
Başvuru Numarası : 3344911
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi/Sokak:İKLİDERE CADDESİ, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 36,00 m²
Arsa Alanı : 55,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 628G3SUJ
Başvuru Numarası : 3346882
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR, Cadde/Sokak:KIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36, Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	19,00 m ²
Arsa Alanı	:	29,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





CSB01000334722501

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : D8LJY1DT
Başvuru Numarası : 3347225
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi:Sokak:IKIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 41,00 m²
Arsa Alanı : 63,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : B24NYHHV
Başvuru Numarası : 3347722
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi:Sokak:IKIZDERE CADDE, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Arsa Alanı : 40,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000334801901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 1E7FELFG
Başvuru Numarası	: 3348019
Düzenleme Tarihi	: 06.11.2018

Belgenin Kapsamı	: İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. İçin verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR, Caddesi:Sokak:KIZDERE CADDESİ, Dış Kapı No:36, Ada:328, Parsel:3
Arsa Alanı	: 110,00 m ²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





CSB01000334830301

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8EG94PLT
Başvuru Numarası : 3348303
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR, Caddesi:Sokak:KIZDERE CADDESİ, Dış Kapı No:36, Ada:328, Parsel:3
Arsa Alanı : 17,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na alt
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 87Z2GCER
Başvuru Numarası : 3348771
Düzenleme Tarihi : 06.11.2018

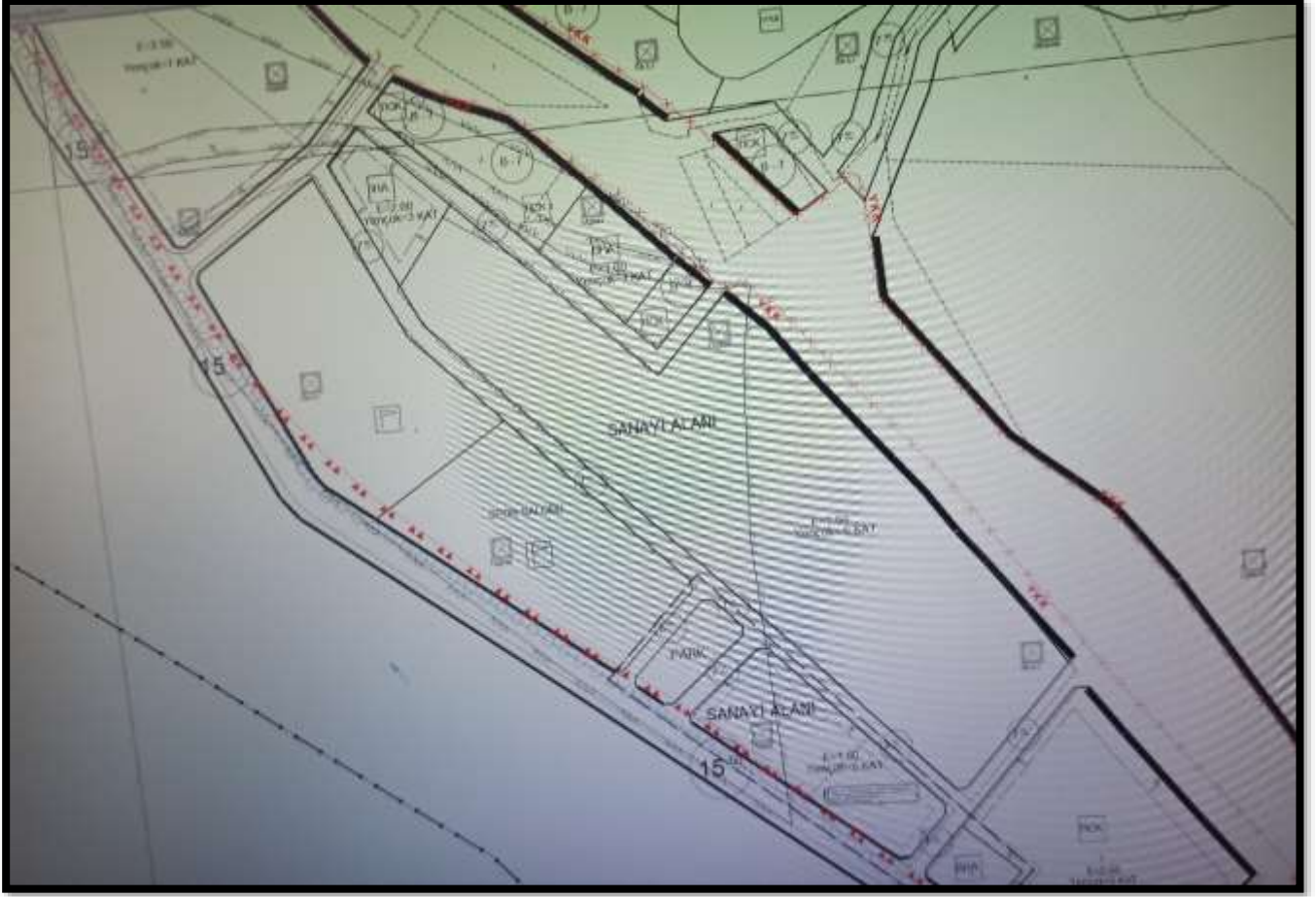
Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:İYİDERE, Mahalle:HAZAR,
Caddesi/Sokakı:KIZDERE CADDESİ, Dış Kapı No:36,
Ada:328, Parsel:3
Arsa Alanı : 20,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



9.5 İmar Plan Örneği



9.6 Hâlihazır Plan Örneği



9.7 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402855
Tarih : 17.06.2014	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca	
Celalettin YAVAŞ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

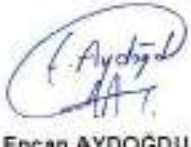
9.8 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 18.05.2021	Belge No: 2021-01.3953
Sayın Celalettin YAVAŞ (T.C. Kimlik No: 40930019376 - Lisans No: 402855)	
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

9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10460244336 - Lisans No: 400222)	
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