



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



DİRİTEKS-DİRİLİŞ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ISDOSB FABRİKASI ŞUBESİ



**SÜLEYMAN DEMİREL ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 114 CADDE NO:4
GÖNEN/ISPARTA**

RAPOR NO : OZL-202200120AA
RAPOR TARİHİ : 24.01.2023

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
2.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
2.2 RAPOR TÜRÜ	4
2.3 DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ	4
2.4 DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN VE DEĞERLEMİYİ GÖZDEN GEÇİRENLERİN İSİM/UNVAN VE SİCİL/LİSANS BİLGİLERİ	4
2.5 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE MÜŞTERİNİN ADRESİ	5
2.6 DEĞERLEMİYİ YAPANIN KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİSİ	5
2.7 DEĞERLEME TARİHİ	5
2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE VARSA NUMARASI	5
2.9 DEĞERLEMEE YÖNELİK ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR VE VARSAYIMLAR	5
3. RAPOR ÖZETİ	7
3.1 DEĞERLEME ÇALIŞMASININ TARAFLARI, AMACI, KONUSU VE DAYANAĞI	7
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3 UYGUNLUK BEYANI	7
3.4 ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ	7
3.5 DEĞER ESASI, TAŞINIR DEĞERLEMELERİNDE KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE DEĞERLEMENİN AMACININ UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN	7
3.5.1 PAZAR DEĞERİ	8
3.5.2 MALİYET YAKLAŞIMI	8
3.5.3 PAZAR YAKLAŞIMI	8
3.5.4 GELİR YAKLAŞIMI	8
3.5.5 SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN AMACA UYGUNLUĞA YÖNELİK BEYAN	9
3.6 KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARI	9
3.7 KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ, ADİL VE MAKULLÜĞÜNÜN BEYANI	9
3.8 DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	9
4. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER	10
4.1 VARLIĞA İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE MALİ TANITICI BİLGİLER	10
4.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR	16
5.1 GİRDİ VE VARSAYIMLAR	16
5.2 SEKTÖR HAKKINDA ÖZET BİLGİ	16
5.3 SEKTÖRDE KULLANILAN MAKİNE VE TEÇHİZATLAR HAKKINDA GENEL BİLGİ	17
5.4 TESİS HAKKINDA ÖZET BİLGİ	18
5.5 MAKİNE VE EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TESİSİN YERİ VE KONUMU	18
5.6 DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19
5.7 MAKİNE VE TEÇHİZATIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	19
5.7.1 OLUMLU FAKTÖRLER	19
5.7.2 OLUMSUZ FAKTÖRLER	19
5.8 ANALİZE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMA	19
6. DEĞER TAKDİRİ	20
6.1 MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME ÇİZELGESİ	20
6.2 SONUÇ AÇIKLAMALARI	22
7. EKLER	23



1. YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	:	Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Ekspertizi Yapılan	:	Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi
Talep ve Ekspertiz Tarihi	:	İş bu rapor 28.12.2022 tarihli 2022/014 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Ekspertiz tarihi 20.01.2023'tür.
Değerleme Konusu	:	Makine ve Ekipman Değer Tespit Raporu
Rapor tarihi ve Rapor No	:	24.01.2023/ OZL-202200120AA
Hazırlayan	:	İrfan Tansel ÜZMEZ, Makine Mühendisi SPK Lisans No: 405689
Kontrol Eden Denetmen	:	Kemal Cem ONURSAL, İnşaat Yüksek Mühendisi, SPK Lisans No: 401164
Onaylayan Değerleme Uzmanı	Sorumlu :	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi SPK Lisans No: 400334
Raporun Kapsamı	:	Bu rapor, yukarıdaki ekspertiz adresinde görülen makinelerin pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Toplam Değer	:	Ekspertizi yapılan makinelerin toplam pazar değeri KDV hariç;

4.152.000,00-TL (DÖRTMİLYONYÜZELLİKİBİNTÜRK LİRASI)

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 24.01.2023, rapor numarası: **OZL-202200120AA**

2.2 RAPOR TÜRÜ

İş bu değerleme raporu; 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrası ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standartlarına uygun olarak Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinde bulunan makine ve ekipmanların, “Halka Arz” planlamaları ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) kapsamında Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış "Makine Değerleme Raporu" türünde bir değerleme raporudur.

2.3 DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.;

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde şirket ana sözleşmesine göre “yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, ekipman vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek” olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası’dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve ekipmanların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.4 DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN VE DEĞERLEMİYİ GÖZDEN GEÇİRENLERİN İSİM/UNVAN VE SİCİL/LİSANS BİLGİLERİ

- Değerleme Uzmanı: İrfan Tansel ÜZMEZ, Makine Mühendisi, SPK Lisans No: 405689
- Denetmen: Kemal Cem ONURSAL, İnşaat Yüksek Mühendisi, SPK Lisans No: 401164
- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, SPK Lisans No: 400334

2.5 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE MÜŞTERİNİN ADRESİ

- Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Bahçelievler Mahallesi 102 Caddesi Niyazi Aşı Apt. Sit. No: 35/1 MERKEZ/ISPARTA)
- Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi (Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi 114 Cadde No:4 Gönen/ISPARTA)

2.6 DEĞERLEMİYİ YAPANIN KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİSİ

Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir. Firmamız tarafından son üç yıl içinde konu menkullerin değerlemesi yapılmamıştır.

2.7 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 20.01.2023'tür.

2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE VARSA NUMARASI

İş bu rapor 28.12.2022 tarihli 2022/014 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

2.9 DEĞERLEMeye YÖNELİK ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR VE VARSAYIMLAR

- Değerleme bizzat yerinde görülerek ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.
- Ekspertiz çalışması servis, makine üretici firma desteği olmadan yapılmış olup eksperin göz ile yaptığı kısmi incelemesine dayalıdır. Yapılan inceleme sonuçları rapor içeriğinde belirtilmektedir. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerlendirme makine/makinelerin raporda belirtilenler hariç herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Ekspertiz üretici firma desteği olmadan yapılması sebebiyle iş bu rapor ve ekinde birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır. Tarafımızla paylaşılmamış olan doküman ve/veya bilgilerin bu yapmış olduğumuz yorumları değiştirebilecek özellikte olmasına dair herhangi bir taahhüdümüz söz konusu değildir.
- Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon bakım vb durumları bilinmemektedir.
- Ekspertize konu makine ve ekipman üzerinde raporda belirtilenler hariç herhangi bir yasal problemin (mülkiyet problemi, takyidat, ipotek, rehin vs) bulunmadığı, iş bu rapora da ithal edilen firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Makine, bulunduğu tesiste bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

3. RAPOR ÖZETİ

3.1 DEĞERLEME ÇALIŞMASININ TARAFLARI, AMACI, KONUSU VE DAYANAĞI

İş bu rapor;

1. Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında hazırlanan 28.12.2022 tarih ve 2022/014 sıra numaralı sözleşme kapsamında, şirketimiz tarafından 24.01.2023 tarihinde, OZL-202200120AA rapor numarası ile,

2. Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinde bulunan makine ve ekipmanların, “Halka Arz” planlamaları ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) kapsamında Pazar Değerinin tespiti amacıyla, tanzim edilmiştir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; “Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesi” bünyesinde yer alan makine ve ekipmanların Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır. Konu makinelerin görülmesi kapsamında müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

- İş bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında hazırlanmış olup, bu kapsamda;
- Değerleme konusunu oluşturan makine/ekipman ile ilgili olarak değerleme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan makine/ekipman niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu makine/ekipman değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

3.4 ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ

İş bu değerlendirmede Üçüncü taraf olarak sadece pazar ve emsal değerler kullanılmış olup söz konusu bilgilerin güvenilirliğine yönelik herhangi bir güvence verilememekle beraber güvenirliliğin yüksek olduğu değerlendirilmektedir.

3.5 DEĞER ESASI, TAŞINIR DEĞERLEMELERİNDE KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE DEĞERLEMENİN AMACININ UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

Taşınır değerleme süreçlerinde; Uluslararası Değerleme Standartları IVS 300 (Plant and Equipment) bölümünde açıklanan yöntemlerden maliyet yaklaşımı, pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri benimsenmektedir. Taşınır değerleme raporları sonucunda ulaşılan değer ise pazar değeri olarak isimlendirilmektedir.

3.5.1 PAZAR DEĞERİ

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

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

3.5.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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 değerin 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.

Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında Maliyet yaklaşımına ağırlık verilmesi gerekmektedir.

3.5.3 PAZAR YAKLAŞIMI

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

Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi, pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması, güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.) ve varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması gibi durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekmektedir.

3.5.4 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 yaklaşımı; varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması gibi durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir. Yukarıdaki durumların yanında; değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması, değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz) ve/veya değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması durumlarında gelir yaklaşımının dikkate alması gerekli görülmektedir.

3.5.5 SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN AMACA UYGUNLUĞA YÖNELİK BEYAN

Raporda; hem “Maliyet yaklaşımı” hem de “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Ekspertiz konusu makinelerin ana makineler olan büyük çoğunluğunda pazarda 2. el satışı görülmemiştir. Bu makinelere Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmuş, buna karşın, pazarda görebildiğimiz makineler için Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

3.6 KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARI

Değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ve “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı %80, Pazar Yaklaşımı %20 oranında kullanılmıştır.

3.7 KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİRLİĞİ, ADİL VE MAKULLÜĞÜNÜN BEYANI

İş bu değerleme raporu sonucunda nihai değerleri elde ederken Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi yetkililerinden alınan bilgi ve belgeler ile değer araştırmamızda kullandığımız piyasa verileri kullanılmıştır. Kullanılan verilerin güvenilirliğinin yüksek, adil ve makul veriler olduğu değerlendirilmektedir.

3.8 DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Ekspertizde bulunulan fabrikanın üretim faaliyetini durdurmuş olması nedeniyle makinelerin çalışma durumunu görme imkânının bulamamasını olumsuz bir faktör olarak değerlendirmek mümkündür.

4. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

4.1 VARLIĞA İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE MALİ TANITICI BİLGİLER

- Değerleme konusu makineler üretim esnasında, yani çalışır durumda görülememiştir. Firma yetkililerinden Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin bir süredir üretim yapmadığı bilgisi alınmıştır. Bu sebeple firmanın güncel kapasite raporu bulunmamaktadır. Ancak elde edilen eski dokümanlardan ekspertiz konusu fabrika/makinelerin yıllık üretim kapasitesinin 204.742 m² battaniye, 1.584.000 m² kaymaz halı olduğu öğrenilmiştir.
- Ekspertiz konusu makine parkının ana makineleri 1990'lı yılların 2. yarısında alınmış olup hemen sonraki yıllarda bu yatırımın ilave makinelerle desteklendiği görülmektedir. Makineleri çalışırken göremememiz sebebiyle çalışma durumları hakkında yeterli bir kanaatimiz bulunmamaktadır. Ancak ekspertiz konusu makineler yaklaşık 25 yıllık, ekonomik ömrünü tamamlamış veya tamamlamakta olan makinelerdir. Buna karşın nitelikli makineler olduğundan revizyon ile ekonomik ömürlerini uzatmak mümkündür.
- Değerleme konusu makineler üzerinde taşınır rehin sistemine (TARES) kaydedilmiş rehin bulunmakta olup rehin belgesi rapor ekinde gösterilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu makinelerin tapuda teferruat kaydı olarak eklendiği görülmektedir.
- Konu makinelerine yönelik Demirbaş ve Amortisman Listesi firma yetkililerinden alınmış ve elde edilen veriler değerlendirme çizelgesine eklenmiştir.
- Firma yetkililerinden makinelerin büyük kısmı için fatura örnekleri elde edilememekle beraber Dong Young Continuous hattının proforma faturası ile 15.05.2006 tarihli ve 83989 tarihli yatırım teşvik tamamlama vizesi elde edilmiştir.

4.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- Konu menkullerin bulunduğu Isparta ili, Gönen İlçesi, Fandas (Koçtepe) mahallesi 121 ada 5 numaralı parsel için 12.1.2023 tarihli takbis belgesi kapsamında makine değerlemesi ile ilişkilendirilebilecek bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Isparta İcra Dairesi'nin 01.06.2022 tarih 2021/47976 işbu taşınmazda kesinleşmemiş ihale vardır.) Tarih: Isparta İcra Dairesi Sayı: 2021/47976 Esas (02-06-2022 tarih, 5381 yevmiye)
- 3. Kişilere Devrinde OSB den Uygunluk Şartı Aranacaktır. (08-04-2008 tarih, 315 yevmiye)
- Sistem No: 156943- 59 kaleminden ibaret 792,850 YTL teferruat listesi (04-02-2003 tarih, 60 yevmiye)
- Sistem No: 156944- 72 kaleminden ibaret 4,000 YTL teferruat listesi (07-10-2004 tarih, 668 yevmiye)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 13.03.2013 tarih ve 204 yevmiye nolu, 3.500.000,00 USD tutarında, 1. Dereceden, F.B.K. müddetle, %16 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur.
- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 13.03.2013 tarih ve 205 yevmiye nolu, 6.000.000,00 TL tutarında, 2. Dereceden, F.B.K. müddetle, %36 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur.

- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 13.03.2013 tarih ve 205 yevmiye nolu, 6.000.000,00 TL tutarında, 2. Derece, 2. Sıradan, F.B.K. müddetle, %36 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur.
- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 21.05.2018 tarih ve 763 yevmiye nolu, 3.500.000,00 TL tutarında, 3. Dereceden, F.B.K. müddetle, %36 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur.

Şerhler Bölümü:

- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. Isparta İcra Dairesi'nin 01/09/2021 tarih 2021/47976 Esas sayılı Resmi Yazı (01-09-2021 tarih 2044 yevmiye)
- İhtiyati Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 19/12/2019 tarih 2019/9557 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 845.919,71 TL. (Alacaklı: Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi) (19-12-2019 tarih, 2072 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2.İcra Dairesi'nin 14/02/2020 tarih 2020/209 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 118.159,58 TL bedel ile Alacaklı: Sevgi Sönmez lehine haciz işlenmiştir. (14-02-2020 tarih, 264 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 19/02/2020 tarih 2020/210 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 100.575,53 TL bedel ile Alacaklı: Yusuf Korhan Kayahan lehine haciz işlenmiştir. (26-02-2020 tarih, 323 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1.İcra Dairesi'nin 05/03/2020 tarih 2019/9439 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 25.353,62 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Çevik lehine haciz işlenmiştir. (05-03-2020 tarih, 370 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 10/03/2020 tarih 2016/6118 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 68.326,06 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı (Vergi No:7750409379) lehine haciz işlenmiştir. (10-03-2020 tarih, 406 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2.İcra Dairesi'nin 14/07/2020 tarih 2020/210 sayılı Haciz Yazısı ile 109.413,61 TL bedel ile Alacaklı: Yusuf Korhan Kayahan lehine haciz işlenmiştir. (14-07-2020 tarih, 846 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 16/07/2020 tarih 2020/1995 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 72.472,68 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16-07-2020 tarih, 882 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 05/08/2020 tarih 2020/3073 sayılı Haciz Yazısı ile 34.816,08 TL bedel ile Alacaklı: Nurgül Yalçın lehine haciz işlenmiştir. (05-08-2020 tarih, 1019 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 10/09/2020 tarih 2020/2359 sayılı Haciz Yazısı ile 101.623,88 TL bedel ile Alacaklı: Hasan Çevik lehine haciz işlenmiştir. (11-09-2020 tarih, 1319 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 21/10/2020 tarih 2020/4719 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60.574,97 TL bedel ile Alacaklı: Tuğba Çetin lehine haciz işlenmiştir. (22-10-2020 tarih, 1675 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 30/10/2020 tarih 2019/5291 sayılı Haciz Yazısı ile 267.282,95 TL bedel ile Alacaklı: Gentuğ Tekstil Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (30-10-2020 tarih, 1716 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 05/11/2020 tarih 2020/3554 sayılı Haciz Yazısı ile 34.171,35 TL bedel ile Alacaklı: SD Organize Sanayi Bölgesi lehine haciz işlenmiştir. (05-11-2020 tarih, 1768 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 09/11/2020 tarih 2020/5098 sayılı Haciz Yazısı ile 39.739,25 TL bedel ile Alacaklı: Lütfi Çakır lehine haciz işlenmiştir. (09-11-2020 tarih, 1790 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 09/11/2020 tarih 2020/5094 sayılı Haciz Yazısı ile 49.499,32 TL bedel ile Alacaklı: Enes Güngör lehine haciz işlenmiştir. (09-11-2020 tarih, 1798 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 09/11/2020 tarih 2020/5096 sayılı Haciz Yazısı ile 29.528,75 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Öztaş lehine haciz işlenmiştir. (10-11-2020 tarih, 1810 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 12/11/2020 tarih 2020/5093 sayılı Haciz Yazısı ile 44.744,04 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Gürdal lehine haciz işlenmiştir. (12-11-2020 tarih, 1828 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 12/11/2020 tarih 2020/5097 sayılı Haciz Yazısı ile 47.844,04 TL bedel ile Alacaklı: Aysun Kızıl lehine haciz işlenmiştir. (12-11-2020 tarih, 1830 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 12/11/2020 tarih 2020/5095 sayılı Haciz Yazısı ile 54.303,11 TL bedel ile Alacaklı: Murat Ören lehine haciz işlenmiştir. (12-11-2020 tarih, 1831 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 20/11/2020 tarih 2019/1597 sayılı Haciz Yazısı ile 148.769,77 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Akdağ lehine haciz işlenmiştir. (20-11-2020 tarih, 1901 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 20/11/2020 tarih 2019/1322 sayılı Haciz Yazısı ile 90.488,97 TL bedel ile Alacaklı: Ramazan Bozkurt lehine haciz işlenmiştir. (20-11-2020 tarih, 1902 yevmiye)

- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 04/12/2020 tarih 2019/9439 sayılı Haciz Yazısı ile 27.112,33 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Çevik lehine haciz işlenmiştir. (04-12-2020 tarih, 1993 yevmiye)
- İcrai Haciz: Ankara 12. İcra Dairesi'nin 14/12/2020 tarih 2019/6366 sayılı Haciz Yazısı ile 539.594,91 TL bedel ile Alacaklı: Kerim Tunçyürek lehine haciz işlenmiştir. (14-12-2020 tarih, 2066 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 14/01/2021 tarih 2020/6250 sayılı Haciz Yazısı ile 24.285,12 TL bedel ile Alacaklı: Osman Kılınç lehine haciz işlenmiştir. (14-01-2021 tarih, 104 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 25/01/2021 tarih 2021/26 sayılı Haciz Yazısı ile 3.353,46 TL bedel ile Alacaklı: Yunus Daban lehine haciz işlenmiştir. (25-01-2021 tarih, 175 yevmiye)
- İcrai Haciz: İstanbul 29. İcra Dairesi'nin 15/02/2021 tarih 2019/33837 sayılı Haciz Yazısı ile 5.562,95 TL bedel ile Alacaklı: Faz Oto Kiralama Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (15-02-2021 tarih, 350 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 1. İcra Dairesi'nin 12/03/2021 tarih 2020/6420 sayılı Haciz Yazısı ile 15.844,00 TL bedel ile Alacaklı: Fatih Karacanik lehine haciz işlenmiştir. (12-03-2021 tarih, 633 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 16/03/2021 tarih 2021/833 sayılı Haciz Yazısı ile 101.825,19 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Doğan lehine haciz işlenmiştir. (16-03-2021 tarih, 664 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 16/03/2021 tarih 2021/827 sayılı Haciz Yazısı ile 25.683,96 TL bedel ile Alacaklı: Nazife Önder lehine haciz işlenmiştir. (16-03-2021 tarih, 668 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 16/03/2021 tarih 2021/827 sayılı Haciz Yazısı ile 25.683,96 TL bedel ile Alacaklı: Nazife Önder lehine haciz işlenmiştir. (16-03-2021 tarih, 669 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 30/03/2021 tarih 2021/871 sayılı Haciz Yazısı ile 38.353,05 TL bedel ile Alacaklı: İsmail Yıldırım lehine haciz işlenmiştir. (31-03-2021 tarih, 832 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 01/04/2021 tarih 2021/41703 sayılı Haciz Yazısı ile 90.751,79 TL bedel ile Alacaklı: Nurten Alver lehine haciz işlenmiştir. (01-04-2021 tarih, 867 yevmiye)
- İcrai Haciz: Antalya Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi'nin 08/06/2021 tarih 2021/11482 sayılı Haciz Yazısı ile 942,65 TL bedel ile Alacaklı: Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (08-06-2021 tarih, 1324 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 10/06/2021 tarih 2020/2359 sayılı Haciz Yazısı ile 107.021,00 TL bedel ile Alacaklı: Hasan Çevik lehine haciz işlenmiştir. (10-06-2021 tarih, 1346 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 14/06/2021 tarih 2019/9439 sayılı Haciz Yazısı ile 28.957,80 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Çevik lehine haciz işlenmiştir. (14-06-2021 tarih, 1360 yevmiye)
- İcrai Haciz: Gemlik İcra Dairesi'nin 09/08/2021 tarih 2019/1564 sayılı Haciz Yazısı ile 420.082,48 TL bedel ile Alacaklı: Gentağ Tekstil Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (09-08-2021 tarih, 1833 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 09/08/2021 tarih 2020/3073 sayılı Haciz Yazısı ile 38.872,16 TL bedel ile Alacaklı: Nurgül Yalçın lehine haciz işlenmiştir. (10-08-2021 tarih, 1834 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 18/08/2021 tarih 2021/866 sayılı Haciz Yazısı ile 52.657,64 TL bedel ile Alacaklı: Şerife Kalpınar lehine haciz işlenmiştir. (18-08-2021 tarih, 1928 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 18/08/2021 tarih 2021/870 sayılı Haciz Yazısı ile 44.551,70 TL bedel ile Alacaklı: Nurgül Canbozkurt lehine haciz işlenmiştir. (18-08-2021 tarih, 1932 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 01/09/2021 tarih 2021/47517 sayılı Haciz Yazısı ile 30.995,45 TL bedel ile Alacaklı: SD Organize Sanayi Bölgesi lehine haciz işlenmiştir. (01-09-2021 tarih, 2043 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 19/10/2021 tarih 2021/38310 sayılı Haciz Yazısı ile 36.601,09 TL bedel ile Alacaklı: SD Organize Sanayi Bölgesi lehine haciz işlenmiştir. (19-10-2021 tarih, 2514 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 26/10/2021 tarih 2020/4719 sayılı Haciz Yazısı ile 65.006,62 TL bedel ile Alacaklı: Tuğba Çetin lehine haciz işlenmiştir. (26-10-2021 tarih, 2585 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 07/12/2021 tarih 2021/28535 sayılı Haciz Yazısı ile 95.047,05 TL bedel ile Alacaklı: Ramazan Bozkurt lehine haciz işlenmiştir. (08-12-2021 tarih, 3117 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 07/12/2021 tarih 2021/28738 sayılı Haciz Yazısı ile 156.714,34 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Akdağ lehine haciz işlenmiştir. (08-12-2021 tarih, 3122 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 16/12/2021 tarih 2020/4784 sayılı Haciz Yazısı ile 96.355,83 TL bedel ile Alacaklı: Abdullah Yiğitbaşı lehine haciz işlenmiştir. (16-12-2021 tarih, 3222 yevmiye)

- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 24/12/2021 tarih 2021/52155 sayılı Haciz Yazısı ile 199.697,38 TL bedel ile Alacaklı: Evren Mühendislik Müteahhitlik Elektrik Turizm Tekstil Ticaret Ve Sanayi Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (24-12-2021 tarih 3313 yevmiye)
- Kamu Haczi: 032201 Davraz Vergi Dairesi'nin 28/12/2021 tarih 30208 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 107.631,82 TL (Alacaklı: 032201 Davraz Vergi Dairesi) (28-12-2021 tarih 3337 yevmiye)
- Isparta İcra Dairesi'nin 29/12/2021 tarih 2021/47976 Esas sayılı İcra Dairesinin Yazısı ile satışına gidilmiştir. (29-12-2021 tarih, 3361 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 03/01/2022 tarih 2021/52750 sayılı Haciz Yazısı ile 52.863,00 TL bedel ile Alacaklı: Ümmü Erdoğan lehine haciz işlenmiştir. (03-01-2022 tarih, 7 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 19/01/2022 tarih 2021/26 sayılı Haciz Yazısı ile 3.596,27 TL bedel ile Alacaklı: Yunus Daban lehine haciz işlenmiştir. (19-01-2022 tarih, 241 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 24/01/2022 tarih 2021/53080 sayılı Haciz Yazısı ile 275.062,17 TL bedel ile Alacaklı: Diriiplik-Diriliş İplik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (24-01-2022 tarih, 264 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2020/5094 sayılı Haciz Yazısı ile 57.410,96 TL bedel ile Alacaklı: Enes Güngör lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 324 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2021/41699 sayılı Haciz Yazısı ile 28.414,93 TL bedel ile Alacaklı: Nazife Önder lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 325 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2021/870 sayılı Haciz Yazısı ile 46.930,44 TL bedel ile Alacaklı: Nurgül Canbozkurt lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 326 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2020/5096 sayılı Haciz Yazısı ile 32.735,24 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Öztaş lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 327 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2021/871 sayılı Haciz Yazısı ile 42.279,06 TL bedel ile Alacaklı: İsmail Yıldırım lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 328 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2020/5098 sayılı Haciz Yazısı ile 46.113,04 TL bedel ile Alacaklı: Lütfi Çakır lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 330 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2021/41703 sayılı Haciz Yazısı ile 99.959,61 TL bedel ile Alacaklı: Nurten Alver lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 331 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2020/5093 sayılı Haciz Yazısı ile 51.849,62 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Gürdal lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih, 335 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2021/41705 sayılı Haciz Yazısı ile 112.646,79 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Doğan lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 336 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2021/866 sayılı Haciz Yazısı ile 55.461,46 TL bedel ile Alacaklı: Şerife Kalpınar lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 337 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2020/5097 sayılı Haciz Yazısı ile 57.530,35 TL bedel ile Alacaklı: Aysun Kızıl lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 338 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2020/5095 sayılı Haciz Yazısı ile 65.288,94 TL bedel ile Alacaklı: Murat Ören lehine haciz işlenmiştir. (28-01-2022 tarih 339 yevmiye)
- Isparta İcra Dairesi'nin 14/03/2022 tarih 2021/47976 Esas sayılı İcra Dairesinin Yazısı ile satışına gidilmiştir. (14-03-2022 tarih 4576 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 31/03/2022 tarih 2022/5007 sayılı Haciz Yazısı ile 109.409,43 TL bedel ile Alacaklı: Alim Dural lehine haciz işlenmiştir. (31-03-2022 tarih 4792 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 31/03/2022 tarih 2022/5008 sayılı Haciz Yazısı ile 17.474,74 TL bedel ile Alacaklı: Alim Dural lehine haciz işlenmiştir. (31-03-2022 tarih 4793 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2020/6420 sayılı Haciz Yazısı ile 17.087,51 TL bedel ile Alacaklı: Fatih Karacanik lehine haciz işlenmiştir. (20-04-2022 tarih 4980 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 11/05/2022 tarih 2022/6550 sayılı Haciz Yazısı ile 149.307,99 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Alver lehine haciz işlenmiştir. (11-05-2022 tarih, 5184 yevmiye)
- İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 11/05/2022 tarih 2022/6550 sayılı Haciz Yazısı ile 149.310,81 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Alver lehine haciz işlenmiştir. (12-05-2022 tarih 5189 yevmiye)

-İcrai Haciz: Antalya Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi'nin 01/06/2022 tarih 2021/11482 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.083,32 TL bedel ile Alacaklı: Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (01-06-2022 tarih 5379 yevmiye)

-İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 01/06/2022 tarih 2021/47976 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 18.960.000 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine haciz işlenmiştir. (02-06-2022 tarih 5381 yevmiye)

-Kamu Haczi: Isparta Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün 28/06/2022 tarih d0a491169d6c45abb20a6a92cbcd3af sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 40.7000 TL (Alacaklı: SGK) (28-06-2022 tarih 5706 yevmiye)

-İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 25/08/2022 tarih 2022/12683 sayılı Haciz Yazısı ile 75.699,69 TL bedel ile Alacaklı: Şerif Şataf lehine haciz işlenmiştir. (25-08-2022 tarih 6374 yevmiye)

-İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 13/09/2022 tarih 2020/3073 sayılı Haciz Yazısı ile 42.010,65 TL bedel ile Alacaklı: Nurgül Yalçın lehine haciz işlenmiştir.(13-09-2022 tarih 6602 yevmiye)

-İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 22/09/2022 tarih 2022/14083 sayılı Haciz Yazısı ile 133.100,63 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Teker Sürel lehine haciz işlenmiştir. (22-09-2022 tarih 6681 yevmiye)

-İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 03/11/2022 tarih 2020/5094 sayılı Haciz Yazısı ile 64.983,02 TL bedel ile Alacaklı: Enes Güngör lehine haciz işlenmiştir. (03-11-2022 tarih 7181 yevmiye)

-İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 14/11/2022 tarih 2020/4719 sayılı Haciz Yazısı ile 70.263,15 TL bedel ile Alacaklı: Tuğba Çetin lehine haciz işlenmiştir. (14-11-2022 tarih 7290 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Kayıt bulunmamaktadır.

- Türk Medeni Kanunu'nun 686. Maddesinde “**Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.**” hükmü bulunmaktadır. Bu çerçevede Tapuda Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine görülen ipoteğin ve haciz şerhlerinin, tapuda belirtilen teferruat kaydını yani değerlendirme konusu makineleri de kapsayacağı değerlendirilmektedir.
- Halen aktif durumda olan Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin “0301007990800018” ve Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinin “5874914241193716” numaralı MERSİS kayıtları üzerinden yapılan TARES incelemesinde Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin “0301007990800018” numaralı MERSİS kaydı üzerinde 18 kalem makine üzerinde rehin kaydına rastlanılmıştır. Ek'te sunduğumuz TARES dokümanında rehinin hangi makinelere ve kimin tarafından konulduğu görülememektedir.

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren
Kimlik No Tür

MERSİS Numarası

MERSİS No

0301007990800018

Mersis Sorgula

***Mersis Sorgula ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz.Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.**

Taşınır Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu : VAR

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltilme
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK
MAKİNE VE TECHİZAT, ARAÇ, EKİPMAN, ALET, İŞ MAKİNA...	Seri Numarası = yok	Müstakbel Değil	Getiri Var Rehin Kapsamında	01/03/2017 11:18	ISPARTA 2	201703200021887	YOK

1/3

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **5874914241193716** **Mersis Sorgula**

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Tescil Detayları			
Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri
Kayıt Bulunamadı!			

Uyarı
Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

***Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.**

Rapor Al

- Elde edilen belge ve bilgiler kapsamında konu makinelerin devir ve pazarlaması ancak mahkeme veya icra daireleri tasarrufuyla mümkündür.

5.1 GİRDİ VE VARSAYIMLAR

- Değerleme çalışması; ekspertiz esnasında gördüğümüz makinelerin, üretici firma ve 2. el satıcıları ile görüşmeler ile piyasada satışta olan emsal makine verilerinden ve firma yetkililerinden alınan muhasebe dokümanlardan istifade edilerek yapılmıştır. Elde edilen verilerin güvenilirliği konusunda bir taahhüdümüz bulunmamakla beraber verilerin güvenilirliğinin yüksek olduğu düşünülmektedir.
- Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır. Değerleme tarihi 20.01.2023'tür.
- Mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususlar değerlendirme çizelgesinde belirtilmiştir.

5.2 SEKTÖR HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Ticaret bakanlığının 2022 sektör raporundan derlenen bilgilere göre;

Çözü (arış) iplikleri üstüne ayrı bir desen ipliği ile değişik şekillerde düğüm atılarak, aralarından birkaç sıra atkı (argaç) ipliği geçirilip sıkıştırılarak aynı yükseklikte veya yer yer farklı yüksekliklerde, kabartmalı olarak kesilmiş, havlı yüzü olan dokumalara “halı” denmektedir. Geleneksel olarak dokuma yöntemiyle ve günümüzde ise dokunarak ya da tafting (düz zemin kumaşına ipliklerin dikilmesi) yoluyla üretilen havlı tekstil yüzeyleri olarak tanımlanan halının sektörel önemi, dünya ticaretinde de kayda değer ürün gruplarından birini oluşturması sonucunu doğurmuştur. Dünyada halı ticareti, el halısı, makine halısı ve tüfte halı olmak üzere, üretim teknikleri, yatırım eğilimleri, maliyetleri, tüketici profilleri, kullanış amaçları, pazar yapıları ve sermaye yoğunlukları oldukça farklı olan üç ana grupta incelenmektedir. El halısı, emek-yoğun ve tarihsel-kültürel miras yoluyla gelişen motiflere dayalı bir üretim yapısı sergilerken; makine halısı, sermaye-yoğun ve teknik tekstil kategorisinde ele alınabilecek bir üretim yapısına sahiptir. Kalın bir zemin üzerine bağlanan hav 1 sonucunda üretilen makine halısının el halısından farkı, ilmeklerinin çözgü yönünde hav çözgülerinden oluşmasıdır. El halısında ayrı bir iplik ile çözgü üzerine düğüm atılırken, makine halısında hav yüzeyi hav çözgünün atkılarla U biçiminde bağlantı yapmasıyla oluşmaktadır. Tüfte halı ise, önceden dokunmuş bir zemin dokusu üzerine tuft ipliklerinin dokunması ile oluşmaktadır.

Makine halısı, sermaye yoğun bir sektör olması ve teknik tekstillerle paralel yönde gelişmesi sebebiyle üzerinde önemle durulması gereken bir sektör olarak değerlendirilmektedir: Ülkemizin makine halısı üretiminin büyük çoğunluğu Gaziantep'te yerleşik olan firmalarca yerine getirilmektedir. Makine halısı üreticiliğinin yoğun olduğu diğer illerimiz ise Kayseri ve İstanbul olarak belirtilebilir.

Makine halısı ihracatımız uzun yıllardan beri artış gösteren sektörlerimiz arasında yer almaktadır. Makine halısı ihracatı, 2011 yılından itibaren 2014 yılına kadar artış göstermiştir. Ancak 2015 yılında bir önceki seneye oranla değer bazında %14,8 oranında azalarak 1,7 milyar dolar civarında gerçekleşmiştir. Kovid-19 pandemisinin etkilerinin bütün dünyaya yayıldığı 2020 yılında, bir önceki yıla oranla %4,8 oranında artış ile 2,2 milyar dolar civarında gerçekleşmeyi başarmıştır. Makine halısının, Kovid19 pandemisinin etkilerinin en ağır hissedildiği 2020 yılında artış gösteren sektörlerden birisi olması dikkat çekicidir. 2021 yılına gelindiğinde ise, makine halısı ihracatı bir önceki yıla oranla %21,9 artış ile 2,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.



İhracat	Dolar Değeri	Değişim
2013	1.890.625.138	-
2014	2.025.816.070	7,15%
2015	1.728.059.206	-14,70%
2016	1.640.286.162	-5,08%
2017	1.856.632.360	13,19%
2018	1.924.725.335	3,67%
2019	2.143.562.474	11,37%
2020	2.246.561.006	4,81%
2021	2.737.613.720	21,86%

Yıllar itibarıyla makine halısı ithalatımız dalgalı bir seyir izlemektedir. 2020 yılında bir önceki yıla göre %19,9 gerileyerek 16 milyon dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 ise yılında makine halısı ithalatımız, değer bazında bir önceki seneye göre %48,5 oranında artarak 24 milyon Dolar düzeyinde gerçekleşmiştir.

İthalat	Dolar Değeri	Değişim
2013	34.106.806	-
2014	31.178.809	-8,6%
2015	29.036.551	-6,9%
2016	24.313.581	-16,3%
2017	21.100.747	-13,2%
2018	22.123.512	4,8%
2019	20.498.549	-7,3%
2020	16.416.609	-19,9%
2021	24.357.185	48,4%

5.3 SEKTÖRDE KULLANILAN MAKİNE VE TEÇHİZATLAR HAKKINDA GENEL BİLGİ

Sektörde; baskı makinesi, yıkama makinesi, kurutma makinesi, şardon makinesi, yarma makinesi, çözgü makinesi, parlatma makinesi, germe makinesi, sıkma makinesi, Dokuma tezgahı, ıskarta makinesi, bobin aktarma makinesi, apre makinesi, boy ve en kesme makineleri, overlok ve dikiş makineleri, cımbızlama makinesi, sarma makinesi, yapıştırma makinesi, Tekstil taşıma arabaları, iplik makinesi, çekme hattı, taşıma arabaları, finisör Makinesi, raşel makinesi, çözgü makinesi, atkı makinesi, şardon makinesi, klips makinesi, paketleme ve ambalaj makinesi, sıkma makinesi, germe makinesi gibi makineler kullanılmaktadır.

5.4 TESİS HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Menkullerin konumlu olduğu Isparta İli, Gönen İlçesi, Koçtepe Köyü, Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi, 114. Cadde, No:4 adresinde yer alan 121 ada 5 Parselde kayıtlı 40.662,26 m² yüzölçümlü “Fabrika Binası, İdari Bina, Arsa” nitelikli taşınmaz için tarafımızca eş zamanlı olarak OZL-202200120 numaralı rapor düzenlenmiştir. Söz konusu raporda gayrimenkul hakkında detaylı bilgi verilmiş olup genel bilgi şu şekildedir. Parsel üzerinde 1997-1999 yıllarında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş fabrika binası ve idari bina bulunmaktadır. İdari bina fabrika binasına bitişik ve parselin doğusunda yer almaktadır. İdari bina; zemin ve 1. kat olmak üzere toplam 2 katlı, Fabrika binası ise (tek kat) zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Mimari projesine göre İdari Bina; zemin katta (233 m²) yemek salonu, bulaşık, pişirme, depo, bay ve bayan soyunma ve 2 hol; 1. Katta genel müdür odası, sekreter, doktor odası, pazarlama, yönetim kurulu toplantı odası, çay ocağı, bay-bayan lv-wc ve hol bölümlerinde oluşmaktadır. Bina toplam 466 m² yapı inşaat alanıdır. Fabrika mimari projesine göre; zemin katta örgü ve kesme hattı, baskı hattı, bitirme hattı, dikiş hattı ve paketleme bölümleri ve binanın kuzeyine bitişik trafo binası bulunmaktadır. Bina toplam 7447 m² fabrika ve 55 m² trafo binası olmak üzere toplam 7502 m² yapı inşaat alanıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, mevcut yapıların projesi ile büyük ölçüde uygun olarak inşa edildiği ve kullanıldığı görülmüştür. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 32.000 m²’lik bölüm saha betonu ve toprak kaplıdır. Sınırları tel örgü ile çevrilidir.

5.5 MAKİNE VE EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TESİSİN YERİ VE KONUMU

Ekspertize konu makineler 20.01.2023 tarihinde Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi 114 Cadde No:4 Gönen / ISPARTA adresinde eksperimiz Makine Mühendisi İrfan Tansel ÜZMEZ tarafından görülmüştür.

Konu tesis 37.8852, 30.4088 koordinatları üzerinde bulunmakta olup tesisin üstten görünüşü aşağıda gösterilmiştir.



5.6 DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Makine değerlemesinde baz alınan unsurlar; yaşı, kapasitesi, malzeme kalitesi, dayanıklılık, menşei, teknik özelliği, piyasada tanınırlığı, birincil ve ikincil el değerleri, marka, model ve tipleri, üretim kapasiteleri ikincil el piyasada talep görüp görmedikleri, muadili makine ve teçhizatlarla göre üstünlük ve zafiyetleri, bakım durumları ve geliştirilip geliştirilmedikleri, fonksiyonelliği, kullanılacağı alanların kısıtlı olup olmadığı, çalışma saati, v.b. gibi olarak sıralanabilir.

5.7 MAKİNE VE TEÇHİZATIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

5.7.1 OLUMLU FAKTÖRLER

- * OSB içinde yer alması,

5.7.2 OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Makine parkının ekonomik ömrünün sonlarında olması,
- * Makinelerin çalışır durumda görülememesi,
- * Konu makinelerin bakım ve çalışma geçmişinin bilinmiyor olması,
- * Ekonomide yaşanan dalgalanmaların makine sektörüne etkisi söz konusudur.

5.8 ANALİZE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMA

a. Taşınır değerleme süreçlerinde Uluslararası Değerleme Standartları IVS 300 (Plant and Equipment) bölümünde açıklanan yöntemlerden maliyet yöntemi ile emsal satışların karşılaştırılması yöntemleri benimsenmektedir. Bunun yanında enerji santrallerinde “gelir yöntemi” uygulanmaktadır.

b. İş bu değerlemede hem maliyet hem de pazar yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

c. Makine parkının en kıymetli makinelerini Dong Young marka makine hattı oluşturmaktadır. 1997 model bu hattın emsallerine pazar araştırmamızda karşılaşılmamıştır. Ancak 03.03.1997 tarihli proforma fatura incelendiğinde söz konusu hattın 1.756.000-USD değerden alındığı görülmektedir.

Bu rakamı dolar enflasyon hesaplayıcısı ile günümüz getirdiğimizde (https://www.bls.gov/data/inflation_calculator.htm) 3.257.347,08-USD değere ulaşılmaktadır. Sonrasında alınan ilave makinelerle beraber konu makine parkının güncel değerlerle 4.000.000-USD civarlarında bir maliyetinin olduğu değerlendirilmektedir. Yaptığımız maliyet yöntemi hesaplamalarında anılan değer dikkate alınmıştır. Ancak bu rakam makine parkının tespit edilen tahmini güncel sıfır değeri olup ekspertiz konusu makineler yaklaşık 25 yıllık, ekonomik ömrü tamamlamış veya tamamlamakta olan ancak revizyon ile ekonomik ömrün uzatılabileceği nitelikte makinelerdir. Bu husus ayrıca dikkate alınmıştır. Ayrıca piyasada kolaylıkla bulunabilen genel makine grubundaki makinelere değer takdir edilirken pazardan elde edilen veriler dikkate alınmıştır.

6. DEĞER TAKDİRİ

6.1 MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME ÇİZELGESİ

Sİ.N U.	CİNSİ	MİK.	AÇIKLAMALAR	MARKA	TİPİ	SERİ NUMARASI	İMAL YILI	FATURA/MUHA SEBE KAYDI	Mülkiyet durumu	PAZAR DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
BASKI BÖLÜMÜ										
1	OTOMATİK ŞABLONLU BASKI TEZGAHI	1		DONG YOUNG			1997	253.02.001	2	400.000,00
2	OTOMATİK KURUTMA MAKİNESİ	1		DONG YOUNG			1997	253.02.005	2	300.000,00
3	OTOMATİK GERME MAKİNESİ	1		DONG YOUNG			1997	253.02.002	2	100.000,00
4	OTOMATİK YIKAMA MAKİNESİ	1		DONG YOUNG			1997	253.02.003	2	100.000,00
5	OTOMATİK SIKMA MAKİNESİ	1		DONG YOUNG			1997	253.02.004	2	100.000,00
6	SICAK HAVA SİSTEMİ MAKİNESİ	1		DONG YOUNG			1997	253.02.006	2	100.000,00
7	HASSAS TERAZİ	2						253.02.008	2	1.500,00
8	OTOMATİK PRES SICAK BASKI MAKİNESİ	1	Bazı Elektronik aksamları sökülümüş	EMLAS				253.02.020	2	60.000,00
9	BOYA KARIŞTIRICI MIKSER	4							4	12.000,00
ŞARDON BÖLÜMÜ										
10	ŞARDON MAKİNESİ	4		DONG YOUNG			1997	253.03.002	2	500.000,00
11	TEKİL PARLATMA MAKİNESİ	1		DONG YOUNG			1997	253.03.003	2	75.000,00
12	DUBLE FIRÇALAMA MAKİNESİ	3		DONG YOUNG			1997	253.03.004	2	450.000,00
13	TEKİL PARLATMA MAKİNESİ	2		DONG YOUNG			1997	253.03.005	2	150.000,00
TERZİHANE BÖLÜMÜ										
14	DİKİŞ MAKİNESİ	10						253.04.001	2	50.000,00
15	SUNSTAR SAN. DİKİŞ MAKİNESİ	1						253.04.008	2	5.000,00
16	HAVA KOMPRESÖRÜ (7 bar, 37 kW)	1	PS 6.000 F Kurutucu ve 2.000 lt Tank ile beraber	AYKOM	AVL-37		2003	253.04.012	2	40.000,00
17	SUNSTAR SAN. DİKİŞ MAKİNESİ	3						253.04.016	2	15.000,00
18	DİKİŞ MAKİNESİ IDL-38	1	Overlok ve Süsleme Makinesi					253.04.018	2	10.000,00
19	TAŞ YAPIŞTIRMA MAKİNESİ	2		SALLI			2005	253.04.019	2	20.000,00
20	ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNESİ	1						253.05.002	2	4.500,00
ÇANTA-ÇUVAL BÖLÜMÜ										
21	PAFF 335 KOLLU PVC DİKİŞ MAKİNESİ	5						253.07.001	2	25.000,00
22	UNION MF 39500 ÇUVAL DİKİŞ MAKİNESİ	2						253.07.002	2	10.000,00
23	JUKI DNU 241 ÇİFT AYAKLI DİKİŞ MAKİNESİ	5						253.07.003	2	25.000,00
24	JUKI DDL 8500 DİKİŞ MAKİNESİ	2						253.07.004	2	10.000,00
25	OVERLOK MAKİNESİ	1						253.07.005	2	5.000,00
26	SBS KUMAŞ KESME MAKİNESİ	1						253.07.008	2	10.000,00
27	MANUEL ZIMBA MAKİNESİ	2						253.07.011	2	3.000,00
28	SERİGRAFİ BASKI MAKİNESİ VE EKİPMANLARI	1						253.07.014	2	15.000,00
HALI MAKİNELARI										
29	GM-2503 HALI OVERLOK DİKİŞ MAKİNESİ SET 3 İPLİK	1						253.08.002	2	5.000,00

Sİ.N U.	CİNSİ	MİK.	AÇIKLAMALAR	MARKA	TİPİ	SERİ NUMARASI	İMAL YILI	FATURA/MUHA SEBE KAYDI	Mülkiyet durumu	PAZAR DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
30	OTOMATİK OTOMASYON VE RULO SARMA MAKİNESİ	1	KAYMAZ TABAN HALI OVERLOK VE SARIM MAKİNASI	DİRİLER				253.08.003	2	125.000,00
	GENEL MAKİNE VE EKİPMANLAR									
31	PISTONLU HAVA KOMPRESÖRÜ	1			22-530 KD			253.06.004	2	10.000,00
32	DİZEL JENERATÖR	1		KOHLER	250ROZD	392564		253.06.007	2	150.000,00
33	CERASKAL	1	750 KG					253.06.009	2	1.000,00
34	32 MM SÜTUNLU MATKAP	1						253.06.018	2	1.300,00
35	ÇÖZGÜ MAKİNESİ	2	Çağlık Dahil	MYUNG SUNG				253.01.002	2	100.000,00
36	ÇİFT RAŞELTEZGAHI	6		WON-IL				253.01.003	2	750.000,00
37	KESME MAKİNESİ	1	Sac Makası					253.01.004	2	700,00
38	ÇÖZGÜ MAKİNESİ	1	Çağlık Dahil	MYUNG SUNG				253.01.005	2	50.000,00
39	ELEKTRİK TERAZİ	1		JADEVER	JWI-596			253.01.006	2	5.000,00
40	YARMA MAKİNESİ	1		KARL MAYER				253.01.008	2	100.000,00
41	LEVENT	64						253.01.010	2	48.000,00
42	ÇÖZGÜ MAKİNESİ	1	Çağlık Dahil	HAS				253.01.011	2	75.000,00
43	DAİRE TESTERE	1							4	500,00
44	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNESİ	1							4	400,00
45	İKİLİ TAŞLAMA MOTORU	1							4	300,00
46	SÜTUNLU MATKAP	1							4	800,00
47	RULO AMBALAJ MAKİNESİ	1							4	3.000,00
48	BUHAR KAZANI	1	3.000 kg/h, ekipmanları ile beraber	ISIBAY	BAY S.300		1997		4	30.000,00
49	KAZAN DAİRESİ BUHARLAŞTIRICI	1	Kömürlü Buhar kazanı ve ekipmanları 3.000 KG/H	ISIBAY	BAY K.150		2002	253.02.007	2	40.000,00
50	TRAFO	1	1250 kVa	ABB			1997		4	60.000,00
	Faturalı ve Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Piyasa Değeri								1	
	Faturasız ve Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Piyasa Değeri								2	4.045.000,00
	Faturalı ve Muhasebe Kayıtsız Makine Ekipman Piyasa Değeri								3	
	Faturasız ve Muhasebe Kayıtsız Makine Ekipman Piyasa Değeri								4	107.000,00
	Leasing Kapsamında Makine Ekipman Piyasa Değeri								5	
	Yatırım Teşvik Kapsamında Makine Ekipman Piyasa Değeri								6	
TOPLAM DEĞER										4.152.000,00

Not: Değerleme günü 1 USD=18,8465 1 EUR=20,5444 (TCMB:24.01.2023)

6.2 SONUÇ AÇIKLAMALARI

Halen aktif durumda olan Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin "0301007990800018" ve Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ISDOSB Fabrikası Şubesinin "5874914241193716" numaralı MERSİS kayıtları üzerinden yapılan TARES incelemesinde Diriteks-Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin "0301007990800018" numaralı MERSİS kaydı üzerinde 18 kalem makine üzerinde rehin kaydına rastlanılmıştır. TARES dokümanında rehinin hangi makinelere ve kimin tarafından konulduğu görülememektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 686. Maddesinde "**Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.**" hükmü bulunmaktadır. Bu çerçevede Tapuda Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine görülen ipotek kaydı ve haciz kayıtlarının tapuda belirtilen teferruat kaydını yani değerleme konusu makineleri de kapsayacağı değerlendirilmektedir. Söz konusu teferruat kaydı ve tapu kayıtlarında bulunan sınırlayıcı nitelikteki takyidatlar dikkate alındığında makinelerin satış kabiliyetinin kısıtlandığı değerlendirilmektedir.

Değerleme talebine konu olan ve kıymet takdiri yapılan makinelerin marka, model, kapasite, yıpranma durumu, amortisman süreleri, üretim değerleri gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak toplam değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
Faturasız ve Muhasebe Kayıtlı Makine Ekipman Pazar Değeri	4.045.000 TL	4.773.100 TL
Faturasız ve Muhasebe Kayıtsız Makine Ekipman Pazar Değeri	107.000 TL	126.260 TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.152.000 TL (DÖRTMİLYONYÜZELLİKİBİNTÜRLİRASI)	4.899.360 TL (DÖRTMİLYONSEKİZYÜZDOKSANDOKUZBİN ÜÇYÜZALTMİŞTÜRLİRASI)

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

DEĞERLEME UZMANI

İrfan Tansel ÜZMEZ
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 405689

DENETMEN

Kemal Cem ONURSAL
SPK Lisans No: 401164

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
SPK Lisans No: 400334

7. EKLER

- LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ
- GÖRSELLER
- DEMİRBAŞ VE AMORTİSMAN ÇİZELGESİ
- DONG YOUNG CONTINUOUS HATTI PROFORMA FATURASI
- TEŞVİK TAMAMLAMA VİZESİ
- TARES REHİN BELGESİ