

LÂLDEĞERLEME



MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME RAPORU



ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TÜRKİYE / RİZE / İYİDERE

Rapor No: 2025 SPM- ORCAY 303

Rapor Tarihi: 31.12.2025

LÂLDEĞERLEME

Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266
B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Tel: +90 312 236 26 10 Fax: +90 312 236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

MAKİNE VE EKİPMAN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / RİZE
RAPOR NO: 2025 SPM- ORCAY 303

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Makine Ekipman Varlıklarının Mülkiyet Hakkını Elinde Bulundurduğu Beyan Edilen Firma:Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri San. Ve Tic. A. Ş. İyidere Çay Fabrikası
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2025
MAKİNE VE EKİPMAN İNCELEME TARİHİ	17.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
DEĞERLEME KONUSU	Siyah Çay İmalatı Makine, Ekipman, Varlıklarının Güncel 2. El Piyasa Değerinin Belirlenmesi
DEĞERLEME KONUSU MAKİNE-EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ	Hazar Mah. İkizdere Cad. Blok No: 30 B İyidere/ RİZE
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN UZMAN BİLGİLERİ	BAHRİ AVŞAROĞLU / MAKİNE MÜHENDİSİ / DEĞERLEME UZMANI (SPK lisans no: 405794/28.07.2016)
DEĞERLEME RAPORUNU ONAYLAYAN UZMAN BİLGİLERİ	EBRU ÖZ / SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (SPK lisans no:400222/31.01.2005)
MAKİNE VE EKİPMAN VARLIKLARI YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	-50.775.000 TL(KDV Hariç)

(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	7
1.1	Raporun Tarihi ve Sayısı.....	7
1.2	Raporun Türü	7
1.3	Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı ve Adresi.....	7
1.4	Değerlemeyi Gerçekleştiren ve Varsa Değerlemeyi Gözden Geçirenlerin İsim / Unvan ve Sicil / Lisans Bilgileri.....	7
1.5	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Müşterinin Adresi	7
1.6	Değerlemeyi Yapanın Değerlemeye Konu Varlık ve Müşteri İle Olan İlişkisi, (Değerlemeyi Yapanlar Tarafından (varsa) Son Üç Yıl İçinde Müşteriye Verilen Hizmetlere İlişkin Açıklamalar Dahil). 7	
1.7	Değerleme Tarihi	7
1.8	Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve (varsa) Numarası	7
2	RAPOR ÖZETİ.....	8
2.1	Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu ve Dayanağı	8
2.2	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.3	Değerleme Çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i Gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) Kapsamında Yürütüldüğüne ve Tüm Yönleriyle İlgili Standartlara Uygun Olduğuna İlişkin Beyan	8
2.4	Değerleme Raporunun Kullanım, Dağıtım veya Yayınlanmasına İlişkin Herhangi Bir Sakınca Varsa Buna İlişkin Açıklama.....	8
2.5	Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Dayanak Olarak Kullanıldıysa Söz Konusu Bilgilerin Güvenilirliğine İlişkin Değerlendirme.....	8
2.6	Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan9	
2.7	Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo	9
2.7.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı(Pazar Yaklaşımı)	9
2.7.2	Maliyet Yaklaşımı	10
2.7.3	Gelir (İndirgenmiş Nakit Akımları) Yaklaşımı	10
2.7.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	10
2.8	Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan	10
3	DEĞERLEMENİN KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER	11
3.1	Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler	11

3.2	Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama Vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi	11
4	DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR.....	12
4.1	Girdi ve Varsayımlar.....	12
4.1.1	Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı	12
4.1.2	Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşulların ayrı bir başlık altında tam, eksiksiz ve gerekçeli olarak açıklanması	12
4.1.3	Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı.....	13
4.1.4	Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi	13
4.1.5	Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi .	13
4.1.6	Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi.....	13
4.1.7	Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)	13
4.1.8	Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.....	13
4.2	Değerleme yaklaşım ve Yöntemleri:.....	14
4.2.1	Pazar yaklaşımının benimsenmesi durumunda.....	14
4.2.1.1	Karşılaştırma ölçütlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliği ile benzerliklerin dayanağı hakkında açıklama.....	14
4.2.1.2	Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılmalı analizi	15
4.2.1.3	Karşılaştırmalı analiz sonucunda analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına dair açıklama	15
4.2.1.4	Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynağının referans gösterilmek suretiyle raporda veya rapor ekinde sunulması.	15
4.2.1.5	Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle).....	15
4.2.2	Gelir Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda:.....	15

4.2.2.1 Değerleme konusunun niteliğine uygun nakit akış türünün seçilmesi ve seçilen nakit akış türünün seçilmesinde dikkate alınan faktörlerin açıklanması (nakit akışlarının varlığın bütünü veya kısmi haklara ait olması, vergi öncesi veya sonrası olması, nominal veya reel olması ve para birimi).

15

4.2.2.2 Bir değerlemenin, nakit akışı projeksiyonlarında kullanılan (fonksiyonel para birimi) farklı bir para birimiyle (değerleme para birimi) yapılması halinde kullanılan kur çevrim yöntemine ilişkin açıklama..... 15

4.2.2.3 Projeksiyon döneminde ulaşılması öngörülen nakit akışlarının ve diğer finansal verilerin, projeksiyon dönemine göre belirlenen makul bir geçmiş dönemde değerlendirme konusunun gerçekleşen ilgili nakit akışları ve diğer finansal verileri ile uyumlu, tutarlı ve bu veriler çerçevesinde öngörülebilir olduğuna ilişkin beyan 16

4.2.2.4 Gerçekleşen tarihi veriler ile öngörüler arasında önemli derecede farklılıkların olması halinde, bu farklılıkların kaynağı hakkında anlaşılabilir ve gerekçeli açıklama 16

4.2.2.5 Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, borçlanma maliyeti, risk primi, risksiz faiz oranı, devam eden (artık/kalıntı) değer ile bu değerlerin tespitine ilişkin büyüme oranı vb. değer tespitinde dikkate alınan verilerin kaynağının ve hesaplama yöntemlerinin belirtilmesi. 16

4.2.2.6 Gelir yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılrken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)..... 16

4.2.3 Maliyet Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda:..... 16

4.2.3.1 Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi..... 17

4.2.3.2 Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsamı ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması 17

4.2.3.3 Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması 17

4.2.3.4 Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine Esas Düzenlenen Değer Analiz Tablosu 18

4.2.4 Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler. 23

4.2.5 Uygulanan değerlendirme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama 23

5 SONUÇ.....24

5.1 Kullanılan Değer Esası..... 24

5.2 Değerlemede Kullanılan Verilerin ve Yöntemlerin Güvenilir, Adil, Uygun ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan..... 24

5.3 Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç, Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo..... 24

5.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 25

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

5.5	Nihai Değer Takdiri	25
5.6	Nihai Değer Takdir Tablosu	26
5.7	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	26
6	RAPOR EKLERİ	27
6.1	Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar, (Şirketin, Kurul'un veya Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinde veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya duyurduğu bilgilere referans verilmesi mümkündür).	27
6.2	Fotoğraflar.....	27
6.3	Yeminli Mali Müşavir Onaylı Mizan Kayıtları ve Yeminli Mali Müşavir Faaliyet Belgesi.....	32
6.4	Kapasite Raporu.....	39
6.5	Tares Sorgulama Sonucu	44
6.6	Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi	45
6.7	Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi	46
6.8	Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi	47
6.9	Sorumlu Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi.....	48
6.10	Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerleme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.).....	49
6.11	Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğuna ve bağımsızlık ilkelerine uyduğuna ilişkin beyanı, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için kullanılabilecek internet adresi	49

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Raporun Tarihi ve Sayısı

Bu rapor 31.12.2025 tarihinde 2025 SPM- ORCAY 303 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Raporun Türü

Makine, ekipman ve taşıt varlıklarının günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Piyasa Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Değerlemeyi Yapan Şirketin 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.

1.4 Değerlemeyi Gerçekleştiren ve Varsa Değerlemeyi Gözden Geçirenlerin İsim / Unvan ve Sicil / Lisans Bilgileri

Bu rapor; makine ekipmanın bulunduğu tesis mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanlarından Bahri AVŞAROĞLU (SPK lisans no: 405794/28.07.2016) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005) tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Müşterinin Adresi

Bu değerleme raporu Ortaköy Köyü Ortaköy Küme Evleri Orçay Blok No: 103 Güneysu/ RİZE posta adresinde konumlu ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için iki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır. Değerleme konusu makine ekipman varlıklarının mülkiyetinin Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri San. Ve Tic. A.Ş. İyidere Çay Fabrikası olduğu beyan edilmiştir.

1.6 Değerlemeyi Yapanın Değerlemeye Konu Varlık ve Müşteri İle Olan İlişkisi, (Değerlemeyi Yapanlar Tarafından (varsa) Son Üç Yıl İçinde Müşteriye Verilen Hizmetlere İlişkin Açıklamalar Dahil)

Değerleme konusu makine ekipman için şirketimiz tarafından daha önce SPK mevzuatı kapsamında değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Değerleme Tarihi

17.12.2025 tarihinde makine ekipmanlar ve taşıt varlıklarının bulunduğu tesis mahallinde saha incelemesi yapılmış olup, bu değerleme raporundaki makine-ekipmanlar ve taşıt varlıklarının 19.12.2025 tarihinde değerleme çalışmaları yapılmıştır.

1.8 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve (varsa) Numarası

Makine ekipmanın değerleme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında 02.12.2025 tarihli sözleşme bulunmaktadır.

2 RAPOR ÖZETİ

2.1 Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu ve Dayanağı

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hazar Mah. İkizdere Cad. Blok No: 30 B İyidere/ RİZE adresinde konumlu “Siyah Çay İmalatı” tesisinde tarafımıza ibraz edilen güncel makine ekipman ve taşıt listesine göre yer alan makine ekipmanların güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

2.2 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hazar Mah. İkizdere Cad. Blok No: 30 B İyidere/ RİZE adresinde konumlu “Siyah Çay İmalatı” tesisinde tarafımıza ibraz edilen güncel makine ekipman ve taşıt listesine göre yer alan makine ekipmanların güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme konusu makine ekipman varlıklarının mülkiyetinin Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri San. Ve Tic. A. Ş. İyidere Çay Fabrikası olduğu beyan edilmiştir.

Rapor kapsamında müşteri tarafından başka herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.

2.3 Değerleme Çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 Sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’i Gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) Kapsamında Yürütüldüğüne ve Tüm Yönleriyle İlgili Standartlara Uygun Olduğuna İlişkin Beyan

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.62-1 Sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’i Gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

2.4 Değerleme Raporunun Kullanım, Dağıtım veya Yayınlanmasına İlişkin Herhangi Bir Sakınca Varsa Buna İlişkin Açıklama

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM- ORCAY 303

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen vada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı
Bahri AVŞAROĞLU
Makine Mühendisi
(SPK lisans no:
405794/28.07.2016)

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



2.5 Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Dayanak Olarak Kullanıldıysa Söz Konusu Bilgilerin Güvenilirliğine İlişkin Değerlendirme

Değerlemede üçüncü taraftan herhangi bir bilgi/belge temin edilmemiştir.

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

2.6 Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM- ORCAY 303

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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

- Değerleme çalışması sırasında Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi kullanılmıştır.
- Değerleme konusu makine ve ekipmanlar “aktif kullanımda”dır, Değerleme çalışmasında değer esası “piyasa değeri” olarak belirlenmiştir. Çalışma kapsamında kullanılmış olan Maliyet Yaklaşımlarının değerlendirme amacına ve değer esasına uygun olduğu düşünülmektedir.
- 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 tesisle 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 makine-ekipmanın türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, saha çalışmasında kişisel olarak yapmıştır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Bahri AVŞAROĞLU
Makine Mühendisi
(SPK lisans no:
405794/28.07.2016)



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



2.7 Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo

2.7.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı(Pazar Yaklaşımı)

Benzer özellikteki makine ve ekipmanın satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alarak ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirinin yapılmasıdır. Genel olarak değerlendirme yapılan makine/ makine parkı, açık piyasada gerçekleştirilen benzer makinelerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar, verilen teklifler de dikkate alınır.

2.7.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

2.7.3 Gelir (İndirgenmiş Nakit Akımları) Yaklaşımı

Bu yöntemin temel prensibi; varlığın belli bir projeksiyon dönemi boyunca yaratacağı nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projeksiyon döneminden sonuza kadar yaratacağı nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamının varlık değerine eşit olacağı varsayımına dayanır. Bu yöntem tesisteki makinelerin tümünün bir bütün halinde üretim değeri baz alınarak yapılır.

2.7.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu makine ve ekipmanlara ilişkin olarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem, mevcut bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya benzerinin yeniden üretim ya da yeniden edinim maliyetinin baz alınması esasına dayanmakta olup, temel olarak varlığın kullanım değerini esas alır. Çay imalatı faaliyetlerinde kullanılan makine-teçhizatın büyük bölümünün özel amaçlı olması ve piyasada sık alım satımının yapılmaması sebebiyle karşılaştırılabilir emsal veriler sınırlı olduğundan maliyet yaklaşımı en uygun ve güvenilir yöntem olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda makine ve ekipmanların güncel değerleri; uzman incelemesi bulguları, imal tarihleri, menşei, iktisap tarihleri, iktisap tarihindeki satın alma bedelleri (döviz cinsinden veya dövize çevrilmiş), yeniden üretim/edinim maliyetleri, fiziki ve fonksiyonel yıpranma payları ile kalan ekonomik ömürleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Müşteri tarafından tarafımıza sunulan YMM onaylı makine-teçhizat listesi, maliyet verilerinin güvenilirliği açısından esas alınmış olup, değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak tamamlanmıştır.

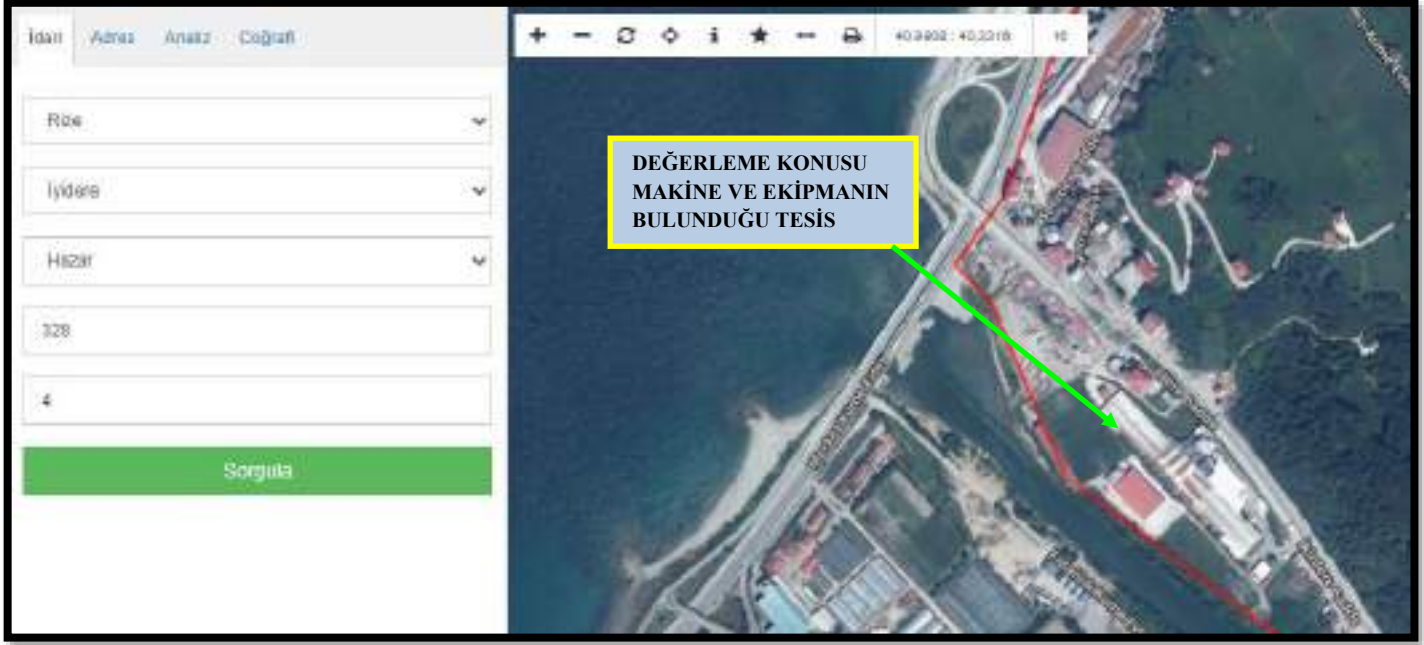
2.8 Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

3 DEĞERLEMENİN KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

Tesisin Bulunduğu Bölgenin Analizi

Değerleme konusu duran varlıklar , Hazar Mah. İkizdere Cad. Blok No: 30 B İyidere / RİZE adresinde faal olarak görülmüştür.



3.1 Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait İyidere Çay Fabrikasında yer alan makine ve ekipmanlar; yaş çayın kabulünden başlayarak soldurma, kıvrırma, fermantasyon, kurutma, eleme, harmanlama ve nihai ürün elde edilmesine kadar uzanan entegre bir üretim sürecine hizmet etmektedir. Tesis bünyesinde yaş çay bunkerleri, konveyör sistemleri, soldurma ve kıvrırma makineleri, fermantasyon bantları, çay kurutma fırınları, eleme ve tasnif makineleri ile harmanlama üniteleri bulunmaktadır. Makine ve ekipman parkı, tesisin üretim kapasitesine uygun, sanayi tipi ve sürekli çalışmaya elverişli nitelikte olup, üretim sürecinin bütünlüğü ve verimliliği açısından birbiriyle uyumlu şekilde konumlandırılmıştır. Değerleme çalışmasında, makine ve ekipmanların mevcut kullanım durumu, teknik yeterliliği, yaşı ve ekonomik ömrü dikkate alınarak, tesisin kurulu ve çalışır durumda olduğu varsayımı altında bir bütün halinde değerlendirme yapılmıştır.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların mülkiyetinin, Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait İyidere Çay Fabrikası bünyesinde bulunduğu, müşteri tarafından beyan edilmiştir. Mülkiyet bilgilerinin doğruluğu ve hukuki geçerliliğine ilişkin olarak tarafımıza herhangi bir resmi belge ibraz edilmemiş olup, bu kapsamda mülkiyetin ispatına yönelik sorumluluk tarafımızca kabul edilmemektedir. Değerleme çalışması, beyan edilen mülkiyet bilgileri esas alınarak gerçekleştirilmiştir.

3.2 Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama Vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarafımıza ibraz edilen güncel makine ekipman listesine göre yer alan makine ekipmanların güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu makine ekipmanla veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir takyidat, hukuki sorun(rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek makine ekipmana

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

kıymet takdiri yapılmıştır. TARES sisteminden Mersis numarası üzerinden yapılan rehin sorgulamasında, rehne konu makine ve ekipman varlıklarının bulunmadığı tespit edilmiş olup sonuç ekranı rapor ekinde yapılaşmıştır.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda ispat yükümlülüğü “Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri San. Ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

4 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

4.1 Girdi ve Varsayımlar

4.1.1 Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

Değerleme çalışmasında müşteriden mizan, muhasebe kayıtları gibi rapor için gerekli olan veriler temin edilmiştir. Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

4.1.2 Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşulların ayrı bir başlık altında tam, eksiksiz ve gerekçeli olarak açıklanması

Değerlemenin Tanımı - Kapsamı ve Varsayımlar

Bu bölümde, raporda kullanılan ve/veya kullanılabilecek olan terimler, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımlarına esas olarak tarif edilmiştir.

DEĞERLEMENİN TANIMI (Kapsamı)

Değer, Fiyat, Pazar

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Pazar; içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Pazar Değeri (Piyasa Değeri, Makul Değer)

Pazar Değeri, bir mülkün-makine ve ekipmanın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır. Makul Değer; bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyatı ifade eder (UMS 16, paragraf 6).

Zorunlu Satış Değeri (Tasfiye, Acil Satış Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, varlıklar için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan makine ve ekipmanların satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Hurda Değeri

Tahmini kullanım ömrünün sonu itibariyle tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değerini ifade eder.

4.1.3 Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Değerleme yapılırken saha çalışması ve rapor yazımı esnasında üçüncü bir taraftan herhangi bir bilgi/belge temin edilmemiştir.

4.1.4 Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme çalışmasında para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır.

4.1.5 Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

19.12.2025 TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.6532	42.7301
Euro	49.9615	50.0515

4.1.6 Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi

Değerleme konusu varlıklar ile ilgili Ofçaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri San. Ve Tic. A.Ş.'nin raporlama dönemine ilişkin yatırım teşvik belgesi bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

4.1.7 Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Değerleme çalışmasında dikkate alınan verilerde ülkeler arası herhangi bir farklılık söz konusu değildir.

4.1.8 Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ekipman için şirketimiz tarafından daha önce SPK mevzuatı kapsamında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

4.2 Değerleme yaklaşım ve Yöntemleri:

Rapor, Kurul Karar Organı'nın 03.10.2019 tarih 55/1294 sayılı Kararı ile uygun görülen, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin 09.10.2019 tarihinde duyurusu yapılan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" hakkındaki "4 No.lu Genelge Hükümleri" esas alınarak hazırlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1. Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyurunun B bendinde makine değerlemesi ile alakalı aşağıdaki açıklama yer almaktadır:

B) Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar

I- Makine ve ekipmanların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmeti aşağıdaki kuruluşlar tarafından II. maddedeki şartları sağlamaları koşulu ile yerine getirilir:

1) (A)'da sayılan nitelikleri haiz bağımsız denetim kuruluşları, Danışmanlık Şirketleri, aracı kurumlar ile kalkınma ve yatırım bankaları.

2) Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti ile yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları.

II- Yukarıda belirtilen kuruluşların, makine ve ekipmanların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmetini yerine getirebilmesi için;

i- Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Lisansı", "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"ndan en az birine sahip olan ve

ii- Üniversitelerin 4 yıllık makine mühendisliği bölümünden mezun olmuş, en az bir kişiyi tam zamanlı olarak istihdam etmesi ve makine ve ekipmanların değerlendirme faaliyetlerinin bu kişi(ler) tarafından yerine getirilmesi zorunludur.

III- Konusu itibarıyla hakkında özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli olan makine ve ekipmanlara ilişkin olarak yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, değerlendirme çalışmasını destekleyecek, değerlendirme raporunun doğruluğunu ve yeterliliğini artıracak nitelikte, ilgili makine ve ekipman konusunda uzman kişilerden görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu makine ve ekipmanın özel ihtisas gerektirip gerektirmediğine ilişkin karar ilgili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankası tarafından verilir. Hazırlanan değerlendirme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte ilgili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankalarının sorumluluğundadır.

4.2.1 Pazar yaklaşımının benimsenmesi durumunda

4.2.1.1 Karşılaştırma ölçütlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliği ile benzerliklerin dayanağı hakkında açıklama

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece "Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için "Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı" ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılammıştır.

4.2.1.2 Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılmalı analizi

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.1.3 Karşılaştırmalı analiz sonucunda analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına dair açıklama

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.1.4 Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynağının referans gösterilmek suretiyle raporda veya rapor ekinde sunulması.

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.1.5 Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.2 Gelir Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda:

4.2.2.1 Değerleme konusunun niteliğine uygun nakit akış türünün seçilmesi ve seçilen nakit akış türünün seçilmesinde dikkate alınan faktörlerin açıklanması (nakit akışlarının varlığın bütünü veya kısmi haklara ait olması, vergi öncesi veya sonrası olması, nominal veya reel olması ve para birimi).

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.2.2 Bir değerlemenin, nakit akışı projeksiyonlarında kullanılandan (fonksiyonel para birimi) farklı bir para birimiyle (değerleme para birimi) yapılması halinde kullanılan kur çevrim yöntemine ilişkin açıklama.

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.2.3 Projeksiyon döneminde ulaşılması öngörülen nakit akışlarının ve diğer finansal verilerin, projeksiyon dönemine göre belirlenen makul bir geçmiş dönemde değerlendirme konusunun gerçekleşen ilgili nakit akışları ve diğer finansal verileri ile uyumlu, tutarlı ve bu veriler çerçevesinde öngörülebilir olduğuna ilişkin beyan

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.2.4 Gerçekleşen tarihi veriler ile öngörüler arasında önemli derecede farklılıkların olması halinde, bu farklılıkların kaynağı hakkında anlaşılabilir ve gerekçeli açıklama

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.2.5 Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, borçlanma maliyeti, risk primi, risksiz faiz oranı, devam eden (artık/kalıntı) değer ile bu değerlerin tespitiyle ilişkin büyüme oranı vb. değer tespitinde dikkate alınan verilerin kaynağının ve hesaplama yöntemlerinin belirtilmesi.

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.2.6 Gelir yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.3 Maliyet Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda:

Değerleme konusu makine ve ekipmanlara ilişkin olarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem, mevcut bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya benzerinin yeniden üretim ya da yeniden edinim maliyetinin baz alınması esasına dayanmakta olup, temel olarak varlığın kullanım değerini esas alır.Çay imalatı faaliyetlerinde kullanılan makine-teçhizatın büyük bölümünün özel amaçlı olması ve piyasada sık alım satımının yapılmaması sebebiyle karşılaştırılabilir emsal veriler sınırlı olduğundan maliyet yaklaşımı en uygun ve güvenilir yöntem olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda makine ve ekipmanların güncel değerleri; uzman incelemesi bulguları, imal tarihleri, menşei, iktisap tarihleri, iktisap tarihindeki satın alma bedelleri (döviz cinsinden veya dövizde çevrilmiş), yeniden üretim/edinim maliyetleri, fiziki ve fonksiyonel yıpranma payları ile kalan ekonomik ömürleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Müşteri tarafından tarafımıza sunulan YMM onaylı makine-teçhizat listesi, maliyet verilerinin güvenilirliği açısından esas alınmış olup, değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak tamamlanmıştır.

4.2.3.1 Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi

Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyeti, ilgili varlığın değerlendirme tarihinde aynı veya benzer teknik özelliklere, kapasiteye ve kullanım amacına sahip yeni bir varlığın pazar koşullarındaki ikame (yeniden edinme) maliyeti esas alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda; üretici ve tedarikçi fiyatları, sektörel maliyet verileri ve piyasa göstergeleri dikkate alınarak pazar esaslı maliyet analizi yapılmıştır.

Uygun aşınma (yıpranma) oranı ise varlığın yaşı, kullanım süresi, kullanım yoğunluğu, bakım durumu, teknolojik gelişmelere bağlı fonksiyonel eskime durumu ve kalan ekonomik ömrü göz önünde bulundurularak, sektörde kabul gören amortisman ve yıpranma kriterleri çerçevesinde pazar esaslı aşınma analizleri ile tespit edilmiştir. Bu suretle, eşdeğer kullanıma sahip varlığın maliyeti ile buna karşılık gelen uygun aşınma oranı, piyasa verileriyle uyumlu ve gerçekçi şekilde belirlenmiştir.

4.2.3.2 Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsamı ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması

Değerlemeye konu makine ekipmanın bulunduğu tesis maliyet analizine göre değerlemeye esas olduğundan; 253- (makine ve ekipman) mizan kayıtları ile muhasebe kayıtlarını içermektedir. Tesis kurulu ve çalışma durumunda olduğu için makine-ekipmanlar bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

4.2.3.3 Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için, çay imalatında kullanılan varlıkların büyük ölçüde özel amaçlı olması ve piyasada yeterli, güncel ve karşılaştırılabilir emsal verilerin bulunmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı değerlendirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; makine ve ekipmanların yeniden üretim veya edinim maliyetleri esas alınmış, iktisap bedelleri alım tarihindeki döviz cinsine dönüştürülerek değerlendirme tarihine kadar güncellenmiş ve varlıkların yaşı, kullanım durumu, fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile kalan ekonomik ömürleri dikkate alınarak nihai değerleri hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından sunulan YMM onaylı makine-teçhizat listesi ve mizan tablosu esas alınmış; hesaplanan döviz cinsi değerler değerlendirme tarihindeki döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek bugünkü piyasa değerleri takdir edilmiştir.

4.2.3.4 Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine Esas Düzenlenen Değer Analiz Tablosu

Sıra No	Sabit Kıymet Kodu	Makine-Ekipman Adı	Alış Tarihi	Toplam Alış Tutarı (TL)	İlgili Tarihteki Döviz Alış Kuru	Alış Bedeli (\$)	Güncel Alış Bedeli (\$)	Yıpranma Oranı (%)	Kalan Ekonomik Ömür Oranı (%)	Yıpranma Oranı Düşmüş Değer (\$)	Toplam Bugünkü Değeri - Aralık 2025 Değeri (TL)	Değerleme Yöntemi
1	DM.R.3.253.10.0001	KAZAN VE BUHAR TESİS	1.07.1995	337.210,61	1	337.210,61	337.210,61	90%	10%	33.721	1.438.490 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
2	DM.R.3.253.10.0010	ELEKTİRİK TESİSATI K	1.07.1995	126.453,98	1	126.453,98	126.453,98	90%	10%	12.645	539.434 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
3	DM.R.3.253.10.0014	TRAFO TESİSATI 125	1.07.1995	84.302,65	1	84.302,65	84.302,65	90%	10%	8.430	359.622 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
4	DM.R.3.253.10.0015	BANT TERTİBATI	1.07.1995	67.442,12	1	67.442,12	67.442,12	90%	10%	6.744	287.698 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
5	DM.R.3.253.10.0019	KURUTMA FIRINLARI	1.07.1995	139.099,38	1	139.099,38	139.099,38	90%	10%	13.910	593.377 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
6	DM.R.3.253.10.0026	KONTİNÜ TRAF TESİSAT	1.07.1995	379.361,94	1	379.361,94	379.361,94	90%	10%	37.936	1.618.301 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
7	DM.R.3.253.10.0027	KONTİNÜ FERMENTASYON	1.07.1995	126.453,98	1	126.453,98	126.453,98	90%	10%	12.645	539.434 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
8	DM.R.3.253.10.0028	ROTERVANLAR	1.07.1995	16.860,53	1	16.860,53	16.860,53	90%	10%	1.686	71.924 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
9	DM.R.3.253.10.0029	KIVIRMA ŞAHİN MARKA	1.07.1995	46.366,46	1	46.366,46	46.366,46	90%	10%	4.637	197.792 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
10	DM.R.3.253.10.0040	KOMPLE TASNİF GURUBU	1.07.1995	51.424,62	1	51.424,62	51.424,62	90%	10%	5.142	219.370 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
11	DM.R.3.253.10.0030	GEMESAN KIVIRMA	1.09.1995	2.529,08	1	2.529,08	2.529,08	90%	10%	253	10.789 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
12	DM.R.3.253.10.0031	GEMESAN KIVIRMA	1.09.1995	2.529,08	1	2.529,08	2.529,08	90%	10%	253	10.789 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
13	DM.R.3.253.10.0032	GEMESAN KIVIRMA	1.09.1995	2.529,08	1	2.529,08	2.529,08	90%	10%	253	10.789 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
14	DM.R.3.253.10.0034	ÜÇSAN KIVIRMA	1.12.1995	1.559,60	1	1.559,60	1.559,60	90%	10%	156	6.653 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
15	DM.R.3.253.10.0035	ÜÇSAN KIVIRMA İLV.	1.12.1995	2.107,57	1	2.107,57	2.107,57	90%	10%	211	8.991 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
16	DM.R.3.253.10.0036	ÜÇSAN 115 LİK KIVIRM	1.03.1996	3.424,80	1	3.424,80	3.424,80	90%	10%	342	14.610 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
17	DM.R.3.253.10.0037	100 LÜK KIVIRMA	1.03.1996	2.892,05	1	2.892,05	2.892,05	90%	10%	289	12.337 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
18	DM.R.3.253.10.0038	DÜZ KIVIRMA	1.04.1996	5.247,55	1	5.247,55	5.247,55	90%	10%	525	22.385 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
19	DM.R.3.253.10.0020	FIRIN YENİLEME	1.07.1996	6.320,69	1	6.320,69	6.320,69	90%	10%	632	26.963 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan

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

												bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
20	DM.R.3.253.10.0016	120 MT TAŞIMA BANTİ	1.12.1996	1.674,34	1	1.674,34	1.674,34	90%	10%	167	7.142 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
21	DM.R.3.253.10.0042	KURU ÇAY ELEĞİ	1.12.1996	3.653,11	1	3.653,11	3.653,11	90%	10%	365	15.584 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
23	DM.R.3.253.10.0009	PARATÖNER TESİSATI	1.11.1998	2.087,80	1	2.087,80	2.087,80	90%	10%	209	8.906 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
24	DM.R.3.253.10.0017	BANT TERTİBATI	1.11.1998	23.697,01	1	23.697,01	23.697,01	90%	10%	2.370	101.088 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
25	DM.R.3.253.10.0005	BRULOR BEYNİ	1.09.2000	1.128,94	1	1.128,94	1.128,94	90%	10%	113	4.816 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
26	DM.R.3.253.10.0006	FABRİKA ASPIRATÖRÜ	1.09.2000	5.018,27	1	5.018,27	5.018,27	90%	10%	502	21.407 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
27	DM.R.3.253.10.0007	FABRİKA ASPIRATÖRÜ	1.09.2000	5.018,27	1	5.018,27	5.018,27	90%	10%	502	21.407 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
28	DM.R.3.253.10.0008	DERE TOZ ALIM UNIT	1.03.2002	14.465,08	1,386051	10.436,18	10.436,18	96%	4%	451	19.238 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
29	DM.R.3.253.10.0018	BANT TERTİBATI İLA	1.03.2002	13.133,71	1,386051	9.475,63	9.475,63	96%	4%	409	17.468 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
30	DM.R.3.253.10.0025	BACA FİLTRESİ	1.12.2002	5.926,95	1,543474	3.840,01	3.840,01	93%	7%	270	11.518 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
31	DM.R.3.253.10.0059	İ.DERE BUHAR SİSTEMİ	1.09.2004	37.806,96	1,502122	25.169,03	25.169,03	87%	13%	3.357	143.213 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
32	DM.R.3.253.10.0060	İ.DERE TRAF SİSTEMİ	1.09.2004	10.756,97	1,502122	7.161,18	7.161,18	87%	13%	955	40.748 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
33	DM.R.3.253.10.0061	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ	1.09.2004	72.017,47	1,502122	47.943,82	47.943,82	87%	13%	6.395	272.803 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
34	DM.R.3.253.10.0052	İ.DERE BANT SİSTEMİ	1.12.2005	7.001,21	1,35	5.186,08	5.186,08	82%	18%	925	39.451 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
35	DM.R.3.253.10.0053	İ.DERE MAK.TAMİR	1.12.2005	3.098,52	1,35	2.295,20	2.295,20	82%	18%	409	17.460 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
36	DM.R.3.253.10.0054	İ.DERE ELEKTRİK TES.	1.12.2005	12.216,02	1,35	9.048,90	9.048,90	82%	18%	1.614	68.836 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
37	DM.R.3.253.10.0055	İ.DERE FERMANTASYON	1.12.2005	27.816,93	1,35	20.605,13	20.605,13	82%	18%	3.674	156.745 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
38	DM.R.3.253.10.0056	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ	1.12.2005	9.618,30	1,35	7.124,67	7.124,67	82%	18%	1.271	54.198 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
39	DM.R.3.253.10.0057	İ.DERE KAZAN	1.12.2005	1.897,75	1,35	1.405,74	1.405,74	82%	18%	251	10.694 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
40	DM.R.3.253.10.0058	İ.DERE ROTERVAN	1.12.2005	1.000,00	1,35	740,74	740,74	82%	18%	132	5.635 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
41	DM.R.3.253.10.0062	İ.DERE JENARATÖR	1.12.2006	9.382,20	1,4458	6.489,28	6.489,28	79%	21%	1.391	59.322 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
42	DM.R.3.253.10.0063	YAKIT KAZANI	1.12.2006	742.481,33	1,4458	513.543,60	513.543,60	79%	21%	110.050	4.694.563 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
43	DM.R.3.253.10.0064	TASNİF SİSTEMİ	1.12.2007	42.089,80	1,1846	35.530,81	35.530,81	75%	25%	8.892	379.325 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
44	DM.R.3.253.10.0065	SOLDURMA KARIŞTIRICISI	1.12.2008	5.222,22	1,5624	3.342,43	3.342,43	71%	29%	957	40.827 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
45	DM.R.3.253.10.0066	GAZLI KESİCİ	1.12.2009	4.080,00	1,4825	2.752,11	2.752,11	68%	32%	887	37.839 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
46	DM.R.3.253.10.0067	ELEK VE TASNİF SİSTEMİ-13 AD	1.06.2010	219.212,72	1,5665	139.937,90	139.937,90	66%	34%	47.613	2.031.082 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
47	DM.R.3.253.10.0068	KIVIRMA SİSTEMİ-12 AD	1.06.2010	120.391,92	1,5665	76.854,08	76.854,08	66%	34%	26.149	1.115.473 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
48	DM.R.3.253.10.0069	ROTERVANLAR-3 AD	1.06.2010	122.917,76	1,5665	78.466,49	78.466,49	66%	34%		1.138.876 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi

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

										26.698		
49	DM.R.3.253.10.0070	SOLDURMA SİSTEMİ-19 ADET	1.06.2010	384.634,48	1,5665	245.537,49	245.537,49	66%	34%	83.542	3.563.772 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
50	DM.R.3.253.10.0071	TRAFO SİSTEMİ	1.06.2010	159.781,30	1,5665	101.998,91	101.998,91	66%	34%	34.704	1.480.429 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
51	DM.R.3.253.10.0072	FERMANTASYON SİSTEMİ - 2 AD	1.06.2010	146.133,42	1,5665	93.286,58	93.286,58	66%	34%	31.740	1.353.977 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
52	DM.R.3.253.10.0073	KAZAN SİSTEMİ	1.06.2010	317.185,91	1,5665	202.480,63	202.480,63	66%	34%	68.892	2.938.838 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
53	DM.R.3.253.10.0074	FIRIN SİSTEMİ-11 AD	1.06.2010	718.240,65	1,5665	458.500,26	458.500,26	66%	34%	156.001	6.654.749 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
54	DM.R.3.253.10.0075	YAŞÇAY ELEĞİ	1.03.2011	12.000,00	1,5928	7.533,90	7.533,90	63%	37%	2.766	117.995 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
55	DM.R.3.253.10.0076	ROTERVAN MAKİNESİ	1.04.2011	26.000,00	1,5363	16.923,78	16.923,78	63%	37%	6.265	267.263 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
56	DM.R.3.253.10.0077	KANTAR PLATFORMU(60 TONLUK)	1.09.2011	13.750,00	1,7454	7.877,85	7.877,85	61%	39%	3.035	129.475 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
57	DM.R.3.253.10.0078	FERMANTASYON SİSTEMİ	1.12.2011	17.160,00	1,8409	9.321,53	9.321,53	61%	39%	3.675	156.769 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
58	DM.R.3.253.10.0079	KIVIRMA SİSTEMİ	1.12.2011	14.000,00	1,8409	7.604,98	7.604,98	61%	39%	2.998	127.900 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
59	DM.R.3.253.10.0080	SİLO SİSTEMİ	1.12.2011	9.095,80	1,8409	4.940,95	4.940,95	61%	39%	1.948	83.097 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
60	DM.R.3.253.10.0081	FIRIN YENİLEME 11 ADET	1.12.2011	34.500,00	1,8409	18.740,83	18.740,83	61%	39%	7.388	315.182 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
61	DM.R.3.253.10.0082	ROTERVAN SİSTEMİ	1.12.2011	15.700,00	1,8409	8.528,44	8.528,44	61%	39%	3.362	143.431 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
62	DM.R.3.253.10.0083	SİKLON SİSTEMİ	1.12.2012	426.426,39	1,7797	239.605,77	239.605,77	57%	43%	103.106	4.398.344 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
63	DM.R.3.253.10.0084	YAŞÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ	1.12.2013	65.479,64	2,0166	32.470,32	32.470,32	53%	47%	15.140	645.868 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
64	DM.R.3.253.10.0085	KIVIRMA MAKİNESİ	1.03.2017	5.000,00	3,6078	1.385,89	1.385,89	42%	58%	808	34.477 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
65	DM.R.3.253.10.0086	BASKÜL	1.06.2017	9.000,00	3,5334	2.547,12	2.547,12	41%	59%	1.508	64.350 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
66	DM.R.3.253.10.0087	REDUKTOR	1.06.2018	15.260,00	4,4808	3.405,64	3.405,64	37%	63%	2.139	91.265 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
67	DM.R.3.253.10.0088	FIRIN YENİLEME	1.12.2018	398.312,95	5,1649	77.119,20	77.119,20	35%	65%	49.837	2.125.980 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
68	DM.R.3.253.10.0089	ELEK YENİLEME	1.12.2018	25.910,32	5,1649	5.016,62	5.016,62	35%	65%	3.242	138.295 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
69	DM.R.3.253.10.0090	ST-100 TONDEM KAZAN SUYU YUMUŞATMA SİSTEMİ	23.04.2019	11.767,60	5,7921	2.031,66	2.031,66	34%	66%	1.342	57.229 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
70	DM.R.3.253.10.0091	AT1500 KONTROL VALFİ	23.04.2019	7.008,00	5,7921	1.209,92	1.209,92	34%	66%	799	34.082 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
71	DM.R.3.253.10.0915	ELEKTRİK PANOSU	26.11.2019	304.318,55	5,7191	53.210,92	53.210,92	32%	68%	36.275	1.547.420 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
72	DM.R.3.253.10.0915	ELEKTRİK PANOSU	26.11.2019	304.318,55	5,7191	53.210,92	53.210,92	32%	68%	36.275	1.547.420 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
73	DM.R.3.253.10.0092	KIVIRMA GÜVENLİK-ELEKTRİK PANOSU OTOMASYONU	2.12.2019	39.375,00	5,7403	6.859,40	6.859,40	32%	68%	4.680	199.650 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
74	DM.R.3.253.10.0093	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ (UZATMA 1MT)	21.03.2020	123.464,00	6,5154	18.949,57	18.949,57	31%	69%	13.135	560.311 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
75	DM.R.3.253.10.0093	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ (UZATMA 1MT)	24.03.2020	6.348,00	6,5864	963,80	963,80	31%	69%	668	28.510 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
76	DM.R.3.253.10.0893	İYİDERE ROTERVAN GÜVENLİĞİ	5.03.2021	90.394,00	7,4524	12.129,52	12.129,52	27%	73%	8.825	376.448 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
77	DM.R.3.253.10.0094	400*4000 GALVANİZ KAŞA KONVEYÖR NOKTALI BANT	1.06.2021	8.050,00	8,499	947,17	947,17	26%	74%	697	29.747 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
78	DM.R.3.253.10.0095	400*7000 GALVANİZ KAŞA KONVEYÖR NOKTALI BANT	1.06.2021	13.050,00	8,499	1.535,47	1.535,47	26%	74%	1.130	48.223 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi

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

79	DM.R.3.253.10.0106	VİBRASYON İMALATI	23.08.2021	15.000,00	8,5254	1.759,45	1.759,45	26%	74%	1.310	55.871 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
80	DM.R.3.253.10.0096	SU POMPASI MOTOPOMP BENZİNLİ	22.09.2021	5.875,00	8,6301	680,76	680,76	25%	75%	509	21.703 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
81	DM.R.3.253.10.0098	İyidere Fabrikası Buhar Kazanı Otomasyonu	22.03.2023	664.785,70	19,0014	34.986,14	34.986,14	20%	80%	28.029	1.195.689 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
82	DM.R.3.253.10.0110	TRIMOX HT-YTK-500-O OKSİJEN ANALİZÖRÜ	27.03.2023	59.134,28	19,0371	3.106,27	3.106,27	20%	80%	2.490	106.225 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
83	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	13.04.2023	90.018,34	19,2885	4.666,94	4.666,94	20%	80%	3.749	159.929 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
86	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	7.06.2023	2.292,02	21,4565	106,82	106,82	19%	81%	86	3.685 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
88	DM.R.3.253.10.0097	200LT.....CORA 200L 3 HP KOMPRESÖR	16.06.2023	14.400,00	23,6389	609,17	609,17	19%	81%	493	21.039 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
89	DM.R.3.253.10.0135	L500W210H45 MM NEODİMYUM YATAY KULAKLI BAĞLANTI	23.06.2023	31.967,59	23,6239	1.353,19	1.353,19	19%	81%	1.097	46.776 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
90	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	12.07.2023	16.326,82	26,0721	626,22	626,22	19%	81%	509	21.697 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
91	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	17.07.2023	8.754,81	26,1446	334,86	334,86	19%	81%	272	11.609 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
93	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	24.07.2023	134.051,19	26,8944	4.984,35	4.984,35	19%	81%	4.054	172.944 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
94	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	1.08.2023	669.301,29	26,9323	24.851,25	24.851,25	19%	81%	20.233	863.109 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
95	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	8.08.2023	688,04	26,9651	25,52	25,52	19%	81%	21	887 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
97	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	17.08.2023	414.202,94	27,0254	15.326,43	15.326,43	18%	82%	12.502	533.333 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
98	DM.R.3.253.10.0098	İyidere Fabrikası Buhar Kazanı Otomasyonu	21.08.2023	755.806,17	27,0606	27.930,13	27.930,13	18%	82%	22.795	972.390 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
99	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	23.08.2023	95.499,78	27,1676	3.515,21	3.515,21	18%	82%	2.870	122.412 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
100	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	4.09.2023	9.582,13	26,6783	359,17	359,17	18%	82%	294	12.526 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
101	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	5.09.2023	93.159,63	26,735	3.484,56	3.484,56	18%	82%	2.849	121.535 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
102	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	7.09.2023	313.415,61	26,7701	11.707,67	11.707,67	18%	82%	9.575	408.440 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
104	DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	4.03.2024	107.555,13	31,2392	3.442,95	3.442,95	16%	84%	2.876	122.704 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi
105	DM.R.3.253.10.0043	YEDEK VARYATÖR	1.09.1995	615,41	1	615,41	615,41	90%	10%	62	2.625 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
106	DM.R.3.253.10.0041	ELEK MONTAJI	1.01.1996	663,42	1	663,42	663,42	90%	10%	66	2.830 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
107	DM.R.3.253.10.0044	DİKİŞ MAKİNESİ	1.01.1998	187,84	1	187,84	187,84	90%	10%	19	801 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
108	DM.R.3.253.10.0045	YED ELK MOTORU 15 HP	1.01.1998	285,52	1	285,52	285,52	90%	10%	29	1.218 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
109	DM.R.3.253.10.0046	YEDEK ELEKTRİK MOTOR	1.01.1998	204,31	1	204,31	204,31	90%	10%	20	872 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
110	DM.R.3.253.10.0047	YEDEK ELK MOTORU 2 H	1.01.1998	169,40	1	169,40	169,40	90%	10%	17	723 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
111	DM.R.3.253.10.0048	YEDEK ELK MOTORU 3 H	1.01.1998	123,73	1	123,73	123,73	90%	10%	12	528 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
112	DM.R.3.253.10.0021	FİRİN ISITICISI	1.02.1998	0,58	1	0,58	0,58	90%	10%		2 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi

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

										0		(Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
113	DM.R.3.253.10.0022	KURUTMA FIRINI	1.02.1998	2,31	1	2,31	2,31	90%	10%	0	10 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
114	DM.R.3.253.10.0023	FIRIN FANI	1.02.1998	0,58	1	0,58	0,58	90%	10%	0	2 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
115	DM.R.3.253.10.0024	ODUN PRESİ	1.02.1998	3,47	1	3,47	3,47	90%	10%	0	15 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
116	DM.R.3.253.10.0033	GÖBEKLİ KIVIRMA	1.02.1998	3,47	1	3,47	3,47	90%	10%	0	15 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
117	DM.R.3.253.10.0039	KIVIRMA ŞANZIMANI	1.02.1998	1,04	1	1,04	1,04	90%	10%	0	4 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
118	DM.R.3.253.10.0004	FUELOİL POMPASI	1.11.1998	0,35	1	0,35	0,35	90%	10%	0	1 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
119	DM.R.3.253.10.0012	JENERATÖR 343 KWA	1.11.1998	3,47	1	3,47	3,47	90%	10%	0	15 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
120	DM.R.3.253.10.0013	KOMPRASÖR 60 ATÜ	1.11.1998	0,17	1	0,17	0,17	90%	10%	0	1 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
121	DM.R.3.253.10.0049	MOTOR TRİFAZE 1 HP	1.06.1999	271,00	1	271,00	271,00	90%	10%	27	1.156 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
122	DM.R.3.253.10.0050	ELEKTRİK MOTORU	1.06.1999	385,75	1	385,75	385,75	90%	10%	39	1.646 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
123	DM.R.3.253.10.0051	DİKİŞ MAKİNESİ	1.07.2000	354,51	1	354,51	354,51	90%	10%	35	1.512 TL	İlk Alış Tutarı Temel Alınarak Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi (Ekonomik ömrünü büyük oranda tamamladığından %10 kalan bedel/hurda bedel üzerinden değerlendirilmiştir.)
GENEL TOPLAM										1.190.252	50.774.383 TL	-

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

ACIKLAMALAR

1. Değerleme çalışmasında firmanın muavin kayıtları ve YMM onaylı 253 hesap mizan kayıtları baz alınmıştır. Tesiste bulunan makinelerden şirket defter kayıtlarında bulunanları değerlemede dikkate alınmıştır. Firmanın tarafımıza verdiği muhasebe kayıtları doğru kabul edilmiştir.
2. Değerleme konusu duran varlıklar için “0634001403100060” Mersis Numarası kullanılarak TARES Rehin Sicil sorgulaması yapılmış sonuç ekranı rapor ekinde paylaşılmıştır.
3. Maliyet yaklaşımını kullanırken oluşan değerleri teyit etmek amacıyla; makine üreticileri ile görüşmeler yapılarak ekipmanların maliyet değerleri kontrol edilmiştir. Makine değerlendirme bölümümüzün veri tabanındaki birçok makineye ait hazırlanmış rapor ve yapılmış araştırmalardan faydalanılmıştır.
4. Üretimde kullanılan makinelerin çoğunluğu ithal olması nedeniyle değerlendirme çalışmasında USD kur değişimi dikkate alınmıştır. Makinelerin giriş tarihindeki değeri dikkate alınmıştır. T.C. Merkez Bankası 19.12.2025 kuru dikkate alınmıştır.
5. Makine ve ekipman varlıkları; kullanım durumu, teknik kapasitesi, çalışma koşulları ve teknolojik nitelikleri dikkate alınarak tek kategori altında değerlendirilmiş olup, tamamı için 25 yıl faydalı ekonomik ömür kabul edilmiştir. Belirlenen bu faydalı ömür kabülü, sektörel uygulamalar ve teknik değerlendirmeler doğrultusunda tespit edilmiş olup, makine ve ekipmanlara ilişkin yıpranma oranlarının hesaplanmasında esas alınmıştır.
6. İlk yıl için %10 yıpranma oranı kabul edilmesi, makine ve ekipman varlıklarının ilk kullanım döneminde maruz kaldığı görece yüksek fiziki ve fonksiyonel yıpranma, montaj ve devreye alma sürecinden kaynaklanan başlangıç aşınmaları ile birlikte, kullanımın fiilen başlamasıyla ortaya çıkan değer kaybını yansıtmak amacıyla benimsenmiştir. Bu oran; varlıkların teknik özellikleri, kullanım yoğunluğu, bakım koşulları ve sektörde genel kabul gören değerlendirme uygulamaları dikkate alınarak ihtiyatlı ve muhafazakar bir yaklaşım çerçevesinde belirlenmiş olup, sonraki yıllara ilişkin yıpranma hesaplamalarında lineer ve tutarlı bir yöntem izlenmiştir. Bu suretle, ilk yıl yıpranma oranı, değerlemenin gerçekçi, temkinli ve raporun amacıyla uyumlu olmasını teminen esas alınmıştır. Tespit edilen değerler tesisin komple çalışır durumda olması halindeki değerlerdir. Taşınması veya tek tek satılması dahilinde makine ve ekipmanlarda değer kaybı olacaktır.

4.2.4 Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler.

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

4.2.5 Uygulanan değerlendirme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşamamıştır.

5 SONUÇ

5.1 Kullanılan Değer Esası

İşbu rapor kapsamında makine ve ekipmanlara ilişkin değerlendirme çalışması, tesisin niteliği ve makine-ekipmanların kullanım amacına özgü yapısı nedeniyle piyasada yeterli ve karşılaştırılabilir emsal verilerin bulunmaması sebebiyle yalnızca Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Tesiste yer alan makine ve ekipmanlar için ikinci el piyasada doğrulanabilir satış bilgisi bulunmadığından, Emsal Karşılaştırma (Pazar) Yaklaşımı ile sağlıklı ve güvenilir bir toplam değere ulaşılması mümkün görülmemiştir. Bu nedenle, Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değerler esas alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki taşınlar için ise piyasada yeterli sayıda güncel ve karşılaştırılabilir emsal bulunması nedeniyle Emsal Karşılaştırma (Pazar) Yaklaşımı Değerleme Yöntemi uygulanmış ve benzer taşınların piyasa değerleri esas alınarak gerekli düzeltmeler yapılmak suretiyle nihai değerler belirlenmiştir.

5.2 Değerlemede Kullanılan Verilerin ve Yöntemlerin Güvenilir, Adil, Uygun ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için 31.12.2025 tarihinde (2025 SPM-ORCAY 303) rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan varlıkla herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan menkulün türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, menkulü görsel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Müşteriden ve resmî kurumlardan alınan bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Üstte verilen bilgiler ve raporun ilgili bölümlerinde verilen analizler doğrultusunda iş bu raporda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

5.3 Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç, Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo

İş bu rapor kapsamında makine-ekipman varlıklarının değerlendirme çalışması sadece “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” kullanılarak yapılmıştır. Tesisin özelliği nedeniyle; makine ekipmanların karşılaştırılabilir satış bilgisi azdır. Tesisteki her makine için ikinci el piyasada satış verisi bulunmadığı için “Emsal Karşılaştırma / Pazar Yaklaşımı” ile tüm makineler için toplam bir değere ulaşılammıştır.

- “Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemi” ne Göre Hesaplanan Nihai Makine Ekipman Piyasa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine Göre Makine-Ekipman Piyasa Değeri	- 50.774.383 TL ≈ 50.775.000 TL (KDV Hariç)
--	--

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

5.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Piyasa ve ekonomik koşulların mevcut durumu ile tesisin değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörler dikkate alınarak; müşteriden temin edilen şifahi beyanlar ile onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabulü çerçevesinde yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar gerçekleştirdiğimiz değerleme çalışmalarından edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değer takdir edilmiştir. Takdir edilen nihai değer, işbu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla geçerli ve uygulanabilir niteliktedir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosu'nda, makine ve ekipman varlıklarının Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olmak üzere kıymet tahmini ve takdiri yapılmıştır. Durum ve kanaatimizi içeren işbu değerleme raporu bilgilerinize saygıyla sunulur.

5.5 Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor kapsamında makine ve ekipmanlara ilişkin değerleme çalışması yalnızca Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiş olup, tesisin niteliği nedeniyle makine ve ekipmanlara ait karşılaştırılabilir satış verileri sınırlıdır. Tesiste yer alan her bir makine için ikinci el piyasada doğrulanabilir ve yeterli satış bilgisine ulaşılamadığından, Emsal Karşılaştırma (Pazar) Yaklaşımı uygulanarak tüm makineleri kapsayan sağlıklı bir toplam değere ulaşılması mümkün olmamış, bu nedenle farklı değerleme yaklaşımları benimsenmemiştir.

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için değer takdiri, söz konusu varlıkların bulundukları taşınmazda ve mevcut kullanım amaçları doğrultusunda kullanılmaları varsayımıyla yapılmış olup, başka bir yere taşınmaları veya ayrı ayrı satışa konu edilmeleri halinde geçerli değildir. Değerleme çalışmasında; genel kaide olarak bir varlığın değerinin hiçbir koşulda yenisinin maliyetini aşamayacağı kabulü ile makinelerin kalan ve faal ekonomik ömürleri, kullanım süresine bağlı fiziki ve fonksiyonel yıpranmaları, teknolojik gelişmelerden kaynaklanan demode olma durumları, ait oldukları sektördeki teknolojik gelişme hızı ve farklı sektörlerde alternatif kullanım imkânlarının bulunup bulunmadığı gibi unsurlar dikkate alınmıştır.

Bu çerçevede, aşağıda Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne göre hesaplanan tutar, değerleme konusu makine ve ekipmanların nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

5.6 Nihai Değer Takdir Tablosu

Yukarıda sunulan nihai değer takdiri; makine ve ekipmanların değerlendirme tarihi itibarıyla yerinde, kurulu ve faal durumda bulunduğu, mevcut tesis bütünlüğü içerisinde kullanıldığı varsayımı altında belirlenmiştir. Değer tespitinde, makine ve ekipmanların teknik özellikleri, yaşı, fiziki durumu ve kalan ekonomik ömürleri dikkate alınmış olup, söküm, taşınma, münferit satış veya farklı kullanım senaryoları kapsamında ayrıca bir değerlendirme yapılmamıştır.

MAKİNE VE EKİPMAN VARLIKLARI TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	-50.775.000 TL (KDV Hariç) (ElliMilyon YediYüzYetmişBeşBin Türk Lirası)
---	--

Değerleme Uzmanı
Bahri AVŞAROĞLU
Makine Mühendisi
(SPK lisans no: 405794/28.07.2016)



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



5.7 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- 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 49 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

6 RAPOR EKLERİ

6.1 Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar, (Şirketin, Kurul'un veya Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinde veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya duyurduğu bilgilere referans verilmesi mümkündür).

6.2 Fotoğraflar











6.3 Yeminli Mali Müşavir Onaylı Mizan Kayıtları ve Yeminli Mali Müşavir Faaliyet Belgesi



Ref: YMM / 3006 / 2025 / 6782

24.12.2025

İlgili Kurum Dikkatine

Sayın Yetkili,

Ofçaysan Tarım Ürünleri entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Müşavirliğimiz PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. arasında imzalanmış olan 09.01.2025 tarih ve 2025-145-12-145 sayılı kurumlar vergisi beyannamesine ilişkin Denetim ve Tasdik Sözleşmesi çerçevesinde 2025 yılı denetim ve tasdik işlemleri tarafımızca gerçekleştirilmektedir. Söz konusu sözleşme kapsamında kurumlar vergisi beyannamesi tasdikine ilişkin kurumlar vergisi tasdik raporumuz 2026 yılı Haziran ayı içerisinde vergi dairesine elektronik ortamda iletilecektir.

Şirket'in 19.12.2025 tarihi itibarıyla mülkiyetinde bulundurduğu makine teçhizat listesi ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Yazımızın ekinde yer alan Ofçaysan Tarım Ürünleri entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İyidere Çay Fabrikasına ait söz konusu listedeki makine ve teçhizatlar firmanın 19.12.2025 tarihli yasal defterlerinde kayıtlı toplam bilanço değeri olan 2.329.411.909,74 TL'nin içerisinde yer almaktadır.

Saygılarımızla,


Serhat Onan
Yeminli Mali Müşavir
3006
İstanbul YMM Odası

Ekler:

1. Makine Teçhizat Listesi,

PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. a member of PricewaterhouseCoopers,

Kihçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No:8 İç Kapı No:301 Beyoğlu/İstanbul
T: +90 (212) 326 6060, F: +90 (212) 326 6050,
www.pwc.com/tr

OFÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI
19.12.2025 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINA ESAS MİZAN TABLOSU

Sabit Kıymet Kodu	Makine-Ekipman Adı	Alış Tarihi	Toplam Alış Tutarı (TL)
DM.R.3.253.10.0001	KAZAN VE BUHAR TESİS	1.07.1995	337.210,61
DM.R.3.253.10.0010	ELEKTİRİK TESİSATI K	1.07.1995	126.453,98
DM.R.3.253.10.0014	TRAFO TESİSATI 125	1.07.1995	84.302,65
DM.R.3.253.10.0015	BANT TERTİBATI	1.07.1995	67.442,12
DM.R.3.253.10.0019	KURUTMA FIRINLARI	1.07.1995	139.099,38
DM.R.3.253.10.0026	KONTİNÜ TRAF TESİSAT	1.07.1995	379.361,94
DM.R.3.253.10.0027	KONTİNÜ FERMENTASYON	1.07.1995	126.453,98
DM.R.3.253.10.0028	ROTERVANLAR	1.07.1995	16.860,53
DM.R.3.253.10.0029	KIVIRMA ŞAHİN MARKA	1.07.1995	46.366,46
DM.R.3.253.10.0040	KOMPLE TASNİF GURUBU	1.07.1995	51.424,62
DM.R.3.253.10.0030	GEMESAN KIVIRMA	1.09.1995	2.529,08
DM.R.3.253.10.0031	GEMESAN KIVIRMA	1.09.1995	2.529,08
DM.R.3.253.10.0032	GEMESAN KIVIRMA	1.09.1995	2.529,08
DM.R.3.253.10.0034	ÜÇSAN KIVIRMA	1.12.1995	1.559,60
DM.R.3.253.10.0035	ÜÇSAN KIVIRMA İLV.	1.12.1995	2.107,57
DM.R.3.253.10.0036	ÜÇSAN 115 LİK KIVIRM	1.03.1996	3.424,80
DM.R.3.253.10.0037	100 LÜK KIVIRMA	1.03.1996	2.892,05
DM.R.3.253.10.0038	DÜZ KIVIRMA	1.04.1996	5.247,55
DM.R.3.253.10.0020	FIRIN YENİLEME	1.07.1996	6.320,69
DM.R.3.253.10.0016	120 MT TAŞIMA BANTI	1.12.1996	1.674,34
DM.R.3.253.10.0042	KURU ÇAY ELEĞİ	1.12.1996	3.653,11
DM.R.3.253.10.0011	JENERATÖR BAKIMI	1.06.1997	21.660,70
DM.R.3.253.10.0009	PARATÖNER TESİSATI	1.11.1998	2.087,80

OFÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI
19.12.2025 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINA ESAS MİZAN TABLOSU

DM.R.3.253.10.0017	BANT TERTİBATI	1.11.1998	23.697,01
DM.R.3.253.10.0005	BRULOR BEYNİ	1.09.2000	1.128,94
DM.R.3.253.10.0006	FABRİKA ASPIRATÖRÜ	1.09.2000	5.018,27
DM.R.3.253.10.0007	FABRİKA ASPIRATÖRÜ	1.09.2000	5.018,27
DM.R.3.253.10.0008	DERE TOZ ALIM ÜNİT	1.03.2002	14.465,08
DM.R.3.253.10.0018	BANT TERTİBATI İLA	1.03.2002	13.133,71
DM.R.3.253.10.0025	BACA FİLTRESİ	1.12.2002	5.926,95
DM.R.3.253.10.0059	İ.DERE BUHAR SİSTEMİ	1.09.2004	37.806,96
DM.R.3.253.10.0060	İ.DERE TRAF SİSTEMİ	1.09.2004	10.756,97
DM.R.3.253.10.0061	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ	1.09.2004	72.017,47
DM.R.3.253.10.0052	İ.DERE BANT SİSTEMİ	1.12.2005	7.001,21
DM.R.3.253.10.0053	İ.DERE MAK.TAMİR	1.12.2005	3.098,52
DM.R.3.253.10.0054	İ.DERE ELEKTRİK TES.	1.12.2005	12.216,02
DM.R.3.253.10.0055	İ.DERE FERMANTASYON	1.12.2005	27.816,93
DM.R.3.253.10.0056	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ	1.12.2005	9.618,30
DM.R.3.253.10.0057	İ.DERE KAZAN	1.12.2005	1.897,75
DM.R.3.253.10.0058	İ.DERE ROTERVAN	1.12.2005	1.000,00
DM.R.3.253.10.0062	İ.DERE JENARATÖR	1.12.2006	9.382,20
DM.R.3.253.10.0063	YAKIT KAZANI	1.12.2006	742.481,33
DM.R.3.253.10.0064	TASNİF SİSTEMİ	1.12.2007	42.089,80
DM.R.3.253.10.0065	SOLDURMA KARIŞTIRICISI	1.12.2008	5.222,22
DM.R.3.253.10.0066	GAZLI KESİCİ	1.12.2009	4.080,00
DM.R.3.253.10.0067	ELEK VE TASNİF SİSTEMİ-13 AD	1.06.2010	219.212,72
DM.R.3.253.10.0068	KIVIRMA SİSTEMİ-12 AD	1.06.2010	120.391,92
DM.R.3.253.10.0069	ROTERVANLAR-3 AD	1.06.2010	122.917,76

Sayfa 2 / 5

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

OFÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI
19.12.2025 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINA ESAS MİZAN TABLOSU

DM.R.3.253.10.0070	SOLDURMA SİSTEMİ-19 ADET	1.06.2010	384.634,48
DM.R.3.253.10.0071	TRAFO SİSTEMİ	1.06.2010	159.781,30
DM.R.3.253.10.0072	FERMANTASYON SİSTEMİ - 2 AD	1.06.2010	146.133,42
DM.R.3.253.10.0073	KAZAN SİSTEMİ	1.06.2010	317.185,91
DM.R.3.253.10.0074	FIRIN SİSTEMİ-11 AD	1.06.2010	718.240,65
DM.R.3.253.10.0075	YAŞÇAY ELEĞİ	1.03.2011	12.000,00
DM.R.3.253.10.0076	ROTERVAN MAKİNESİ	1.04.2011	26.000,00
DM.R.3.253.10.0077	KANTAR PLATFORMU(60 TONLUK)	1.09.2011	13.750,00
DM.R.3.253.10.0078	FERMANTASYON SİSTEMİ	1.12.2011	17.160,00
DM.R.3.253.10.0079	KIVIRMA SİSTEMİ	1.12.2011	14.000,00
DM.R.3.253.10.0080	SİLO SİSTEMİ	1.12.2011	9.095,80
DM.R.3.253.10.0081	FIRIN YENİLEME 11 ADET	1.12.2011	34.500,00
DM.R.3.253.10.0082	ROTERVAN SİSTEMİ	1.12.2011	15.700,00
DM.R.3.253.10.0083	SİKLON SİSTEMİ	1.12.2012	426.426,39
DM.R.3.253.10.0084	YAŞÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ	1.12.2013	65.479,64
DM.R.3.253.10.0085	KIVIRMA MAKİNESİ	1.03.2017	5.000,00
DM.R.3.253.10.0086	BASKÜL	1.06.2017	9.000,00
DM.R.3.253.10.0087	REDUKTOR	1.06.2018	15.260,00
DM.R.3.253.10.0088	FIRIN YENİLEME	1.12.2018	398.312,95
DM.R.3.253.10.0089	ELEK YENİLEME	1.12.2018	25.910,32
DM.R.3.253.10.0090	ST-100 TONDEM KAZAN SUYU YUMUŞATMA SİSTEMİ	23.04.2019	11.767,60
DM.R.3.253.10.0091	AT1500 KONTROL VALFİ	23.04.2019	7.008,00
DM.R.3.253.10.0915	ELEKTRİK PANOSU	26.11.2019	304.318,55
DM.R.3.253.10.0915	ELEKTRİK PANOSU	26.11.2019	304.318,55
DM.R.3.253.10.0092	KIVIRMA GÜVENLİK-ELEKTRİK PANOSU OTOMASYONU	2.12.2019	39.375,00

Sayfa 3 / 5

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

OFÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI
19.12.2025 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINA ESAS MİZAN TABLOSU

DM.R.3.253.10.0093	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ (UZATMA 1MT)	21.03.2020	123.464,00
DM.R.3.253.10.0093	İ.DERE FIRIN SİSTEMİ (UZATMA 1MT)	24.03.2020	6.348,00
DM.R.3.253.10.0893	İYİDERE ROTERVAN GÜVENLİĞİ	5.03.2021	90.394,00
DM.R.3.253.10.0094	400*4000 GALVANİZ KASA KONVEYÖR NOKTALI BANT	1.06.2021	8.050,00
DM.R.3.253.10.0095	400*7000 GALVANİZ KASA KONVEYÖR NOKTALI BANT	1.06.2021	13.050,00
DM.R.3.253.10.0106	VİBRASYON İMALATI	23.08.2021	15.000,00
DM.R.3.253.10.0096	SU POMPASI MOTOPOMP BENZİNLİ	22.09.2021	5.875,00
DM.R.3.253.10.0098	İyidere Fabrikası Buhar Kazanı Otomasyonu	22.03.2023	664.785,70
DM.R.3.253.10.0110	TRIMOX HT-YTK-500-0 OKSİJEN ANALİZÖRÜ	27.03.2023	59.134,28
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	13.04.2023	90.018,34
DM.R.3.253.10.0916	ELEKTRİK PANOSU REVİZYON	16.05.2023	801.603,86
DM.R.3.253.10.0112	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM TEVKİFAT	17.05.2023	10.012,00
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	7.06.2023	2.292,02
DM.R.3.253.10.0112	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM TEVKİFAT	7.06.2023	65.374,60
DM.R.3.253.10.0097	200LT.....,CORA 200L 3 HP KOMPRESÖR	16.06.2023	14.400,00
DM.R.3.253.10.0135	L500W210H45 MM NEODİMYUM YATAY KULAKLI BAĞLANTI	23.06.2023	31.967,59
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	12.07.2023	16.326,82
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	17.07.2023	8.754,81
DM.R.3.253.10.0112	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM TEVKİFAT	17.07.2023	70.707,63
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	24.07.2023	134.051,19
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	1.08.2023	669.301,29
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	8.08.2023	688,04
DM.R.3.253.10.0112	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM TEVKİFAT	8.08.2023	16.458,34
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	17.08.2023	414.202,94
DM.R.3.253.10.0098	İyidere Fabrikası Buhar Kazanı Otomasyonu	21.08.2023	755.806,17

Sayfa 4 / 5

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

OFÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI
19.12.2025 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINA ESAS MİZAN TABLOSU

DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	23.08.2023	95.499,78
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	4.09.2023	9.582,13
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	5.09.2023	93.159,63
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	7.09.2023	313.415,61
DM.R.3.253.10.0112	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM TEVKİFAT	7.09.2023	6.279,16
DM.R.3.253.10.0111	İYİDERE FAB.KAZAN DÖNÜŞÜM	4.03.2024	107.555,13
DM.R.3.253.10.0043	YEDEK VARYATÖR	1.09.1995	615,41
DM.R.3.253.10.0041	ELEK MONTAJI	1.01.1996	663,42
DM.R.3.253.10.0044	DİKİŞ MAKİNESİ	1.01.1998	187,84
DM.R.3.253.10.0045	YED ELK MOTORU 15 HP	1.01.1998	285,52
DM.R.3.253.10.0046	YEDEK ELEKTRİK MOTOR	1.01.1998	204,31
DM.R.3.253.10.0047	YEDEK ELK MOTORU 2 H	1.01.1998	169,40
DM.R.3.253.10.0048	YEDEK ELK MOTORU 3 H	1.01.1998	123,73
DM.R.3.253.10.0021	FIRIN ISITICISI	1.02.1998	0,58
DM.R.3.253.10.0022	KURUTMA FIRINI	1.02.1998	2,31
DM.R.3.253.10.0023	FIRIN FANI	1.02.1998	0,58
DM.R.3.253.10.0024	ODUN PRESİ	1.02.1998	3,47
DM.R.3.253.10.0033	GÖBEKLİ KIVIRMA	1.02.1998	3,47
DM.R.3.253.10.0039	KIVIRMA ŞANZİMANI	1.02.1998	1,04
DM.R.3.253.10.0004	FUELOİL POMPASI	1.11.1998	0,35
DM.R.3.253.10.0012	JENERATÖR 343 KWA	1.11.1998	3,47
DM.R.3.253.10.0013	KOMPRESÖR 60 ATÜ	1.11.1998	0,17
DM.R.3.253.10.0049	MOTOR TRİFAZE 1 HP	1.06.1999	271,00
DM.R.3.253.10.0050	ELEKTRİK MOTORU	1.06.1999	385,75
DM.R.3.253.10.0051	DİKİŞ MAKİNESİ	1.07.2000	354,51

Sayfa 5 / 5

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



İSTANBUL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI
(CHAMBER OF SWORN-IN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF ISTANBUL)

FAALİYET BELGESİ

TABLO 1

BELGE NO: 10099

ADI SOYADI: Serhat ONAN	T.C. KİMLİK NO: 59164015450
ÜNVAN: YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR	ODA SİCİL NO: 3006
RUHSAT NO: 34106103	MÜHÜR NO: 3857
BABA ADI: Hilmi	D.YERİ - TARİHİ: İSTANBUL - 19.05.1972
İŞ ADRESİ: Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No:8 İç Kapı No:301 BEYOĞLU İSTANBUL	
İŞ TELEFONU: 0(212) 326 60 60	
ODA ADI: İSTANBUL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI	İMZALAYAN YETKİLİ ADI SOYADI: Ahmet Müfit ERKARAKAŞ
FAALİYET BELGESİ GEÇERLİLİK SÜRESİ	3 AY
Yukarıda kimlik bilgileri yazılı Serhat ONAN odamız 3006 sicil numarasında kayıtlı üyemizin olduğunu beyan ederiz.	
İmza / Mühür	Tarih: 20.11.2025

İmzacı Adı Soyadı : AHMET MÜFİT ERKARAKAŞ
Tarih : 20.11.2025 10:40:31
İmza Kimliği : U-e57b719f-7013...

REK

Not : Faaliyet belgesinin geçerlilik süresi 3 aydır, fotokopi ile çoğaltılamaz.

İstiklal Caddesi No: 146 34430 Beyoğlu - İSTANBUL Tel: (0212) 251 60 90 (Pbx)
www.istanbulymmo.org.tr - istanbulymmo@istanbulymmo.org.tr

QR kodu okutarak belgenizi doğrulayabilirsiniz.
Bu belgedeki yalnızca elektronik veya mobil imzalar, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre imzalanmıştır.



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

6.4 Kapasite Raporu

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ																	
KAPASİTE RAPORU																	
RİZE TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 16/09/2027															
Firma Bilgileri		OFÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ İNTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY															
Firma Unvanı : FABRİKASI																	
Vergi Dairesi / No : Marmara Kült. V.D. Bşk. / 6340014031		Sanayi Sicil No:															
MERSİS No : 0634001403100060		Oda Sicil No: 6624															
Tescilli Sermaye (TL) : 0		Ticaret Sicil No: 101-İYİDERE															
Tescilli Markaları :		Faaliyet Kodları (NACE): 10.83.01															
Tescilli Adresi : Adres: HAZAR MAH. İKİZDERE CAD. NO: 30B İYİDERE / RİZE																	
Telefon: 04643251159		E-posta: bilal.oztel@ofcay.com															
Web:		Faks:															
Üretimin Yapıldığı Yer : Adres: HAZAR MAH. İKİZDERE CAD. NO: 30B İYİDERE / RİZE																	
Üretime Başlama Tarihi: 26.04.1996		SGK No: 210830101001990505312-71/001															
Üretim Konuları : SIYAH ÇAY İMALATI																	
Personel Durumu																	
<table border="1"> <tr> <th>Toplam</th> <th>Mühendis</th> <th>Usta</th> <th>Teknisyen</th> <th>İşçi</th> <th>İdari Personel</th> <th>Taşeron İşçi</th> </tr> <tr> <td>71</td> <td>2</td> <td>8</td> <td>2</td> <td>55</td> <td>4</td> <td></td> </tr> </table>		Toplam	Mühendis	Usta	Teknisyen	İşçi	İdari Personel	Taşeron İşçi	71	2	8	2	55	4			
Toplam	Mühendis	Usta	Teknisyen	İşçi	İdari Personel	Taşeron İşçi											
71	2	8	2	55	4												
Üretim Tesisi																	
<table border="1"> <tr> <th>Mülkiyeti</th> <th>Toplam Arazi (m2)</th> <th>Kapalı Saha (m2)</th> <th>Bina İnşaat Tipi</th> </tr> <tr> <td>Mal Sahibi</td> <td>19.555</td> <td>11.500</td> <td>Betonarme</td> </tr> </table>		Mülkiyeti	Toplam Arazi (m2)	Kapalı Saha (m2)	Bina İnşaat Tipi	Mal Sahibi	19.555	11.500	Betonarme								
Mülkiyeti	Toplam Arazi (m2)	Kapalı Saha (m2)	Bina İnşaat Tipi														
Mal Sahibi	19.555	11.500	Betonarme														
Makine ve Teçhizat : Değeri (TL) : 6.445.000																	
Yabancı Sermaye : Oran Ülkesi Firma																	
Sertifikalar : Çevre İzin Belgesi																	
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 16/09/2025 tarihinde yerinde ekspertiz yapılmıştır.																	
RAPORTÖR Hakan Sancaktar Dış Ticaret Memuru		EKSPER SÜLEYMAN YILMAZ MAKİNE MÜHENDİSİ (E-imzalıdır)															

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

RİZE TİCARET VE SANAYİ ODASI		MERSİS No: 0834001403100000 Vergi Dairesi: 08340014031		
OĞCAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ ENTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI				
TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT TABLOSU				
FİRMAYA AİT				
ADRES : HAZAR MAH. İKİZDERE CAD. NO: 30B İYİDERE / RİZE				
Makine Kodu	Adet	Makine Açıklaması	Puan	Güç (kW)
28.30.59	64	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (SOLDURMA TRAFİ (19MTX2.4MT))	0	442
28.30.59	40	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (KIVIRMA MAKİNASI)	0	440
28.30.59	15	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (ROTERVAN)	0	277,5
28.30.59	12	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (KURUTMA FIRINI)	0	313,17
28.30.59	12	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (FİRİN SIKLONU)	0	0
28.30.81	11	Temizleme, tasnif etme veya derecelendirme makineleri (yumurta, meyve ve diğer tarımsal ürünler için) (tohum, tahıl veya kuru baklagiller hariç) (MİDLTON ELEK)	0	16,5
28.93.20	14	Tohumların, tanelerin veya kuru baklagillerin temizlenmesi, tasnif edilmesi veya derecelendirilmesi için kullanılan makineler (KURU ÇAY ELEĞİ)	0	21
28.22.17	96	Pnömatik ve diğer devamlı hareketli asansör ve konveyörler (eşya veya malzeme taşımak için) (KONVEYÖR TAŞIYICI BANTLAR. TOPLAMA=1500MT)	0	113,84
26.51.42	22	Katot ışınlı osiloskoplar ve katot ışınlı osilografklar (TAŞIMA HELOZONU)	0	56,1
28.30.59	2	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (FERMANTASYON ÜNİTESİ 2,5MTX28MT)	0	14,9
28.30.59	12	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (LİF ALICI)	0	6
28.30.59	10	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (KIRICI)	0	19
28.25.14	2	Toz filtre ünitesi (TOZ SIKLONU)	0	74
25.30.11	2	Buhar kazanı (KATI YAKITLI BUHAR KAZANI)	0	208,5
28.13.11	4	Su pompası (BESİ POMPASI)	0	59
28.13.11	2	Pompa (KONDENS POMPASI)	0	11
28.13.27	1	Vidalı kompresör (HAVA KOMPRESÖRÜ)	0	7,5
28.29.39	1	Taşıt kantarı (ARAÇ KANTARI 40 TONLUK)	0	0
TOBB tarafından 28-09-2025 tarih ve 199078 no ile onaylanmıştır. En son 16-09-2027 tarihine kadar geçerlidir.				
Tablo 1 : 1 / 2				

Makine Kodu	Adet	Makine Açıklaması	Puan	Güç (kW)
28.29.39	50	Baskül (MUHTELİF BASKÜL 500 KG LİK YAŞ ÇAY İÇİN)	0	0
27.11.43	1	Elektrik trafosu (YÜKSEK GERİLİM TRAFOSU 2500KW)	0	2.500
27.11.31	2	Dizel jeneratör (JENERATÖR 42,5KW LİK)	0	0
28.30.59	2	Başka yerde sınıflandırılmamış hasat ve harman makineleri (ÇAY BOŞALTMA MAKİNESİ)	0	9,6
28.25.20	2	Fan (BACA FANI)	0	130
28.29.21	2	Şişeleri veya diğer muhafaza kaplarını temizleme, doldurma, paketlenme veya ambalajlama için makineler (VİBRASYONLU BİG BAG DOLUM MAKİNASI)	0	3
26.51.42	4	Katot ışınli osiloskoplar ve katot ışınli osilograflar (ÇAY SİLOSU 2 TONLUK)	0	0
28.22.15	1	Forklift (FORKLİFT)	0	0
33.12.18	1	Sogutma ve havalandırma ekipmanlarının bakım ve onarım hizmetleri (evde kullanılanlar hariç) (SEKONDER HAVA FANLARI VE TESİSATI)	0	11
Toplam :			0	4.733,61 = 6.347,77 BG

DBB tarafından 28-09-2025 tarih ve 199078 no ile onaylanmıştır. En son 16-09-2027 tarihine kadar geçerlidir.
blo 1 : 1 / 2

RİZE TİCARET VE SANAYİ ODASI		MERSİS No: 0634001403100000 Vergi Dairesi: 0340014031	
OPÇAYSAN TARIM ÜRÜNLERİ İNTEGRE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI			
TABLO : İİ YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ			
Üretim Kodu	Üretim Açıklaması	Miktar	Birim
10.83.13.00.03	SİYAH ÇAY	6.480.000	kilogram
tarafından 28-09-2025 tarih ve 199078 no ile onaylanmıştır. En son 16-09-2027 tarihine kadar geçerlidir.			
2 / 1			

T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI TİCARET VE SANAYİ ODASI		MERSİS No: 0634001403100060 Vergi Dairesi: 6340014031
T.C. ORCAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İYİDERE ÇAY FABRİKASI		
Bu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup firmanın TOBB tarafından 18.09.2023 tarih ve 36389 sayılı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.		
İnceleyen: TOBB Sanayi Müdürlüğü GÖKBERK ALPEREN ATLIHAN GIDA MÜHENDİSİ		
1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir. 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir. 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz. 4.Birliktaki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır. 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.		
ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI
		TARİH VE NO 28-09-2025 199078
EMRAH KAYTAZ Genel Sekreter (E-imzalıdır)	EFE AYDEN SANAYİ MÜDÜRÜ (E-imzalıdır)	Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.
TOBB tarafından 28-09-2025 tarih ve 199078 no ile onaylanmıştır. En son 16-09-2027 tarihine kadar geçerlidir. Onay Sayfası: 1 / 1		

6.5 Tares Sorgulama Sonucu



TARES Taşınır Rehin Sicili

[Hakkımızda](#) [Mevzuat](#) [Sicil İşlemleri](#) [Diğer Bilgiler](#) [İletişim](#) [Yardım](#)

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür

MERSİS Numarası

MERSİS No

0634001403100060

Mersis Sorgula

*"Mersis Sorgula" ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını ve Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ile sorgulama yapılabilir.

Taşınır Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu :

YOK

Tamam

Tescil Detayları

Yerlik Türü	Davet	Mutabakat	Güven	Tescil Zamanı	Tescil Bilgisi	Tescil Numarası
Kayıt Bulunamadı!						

1/1

*Rehin sicil detaylı sorgulamaları için en yakın noterliğe gidiniz.

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

6.6 Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

T.C. CAZİOSMANPAŞA 5. NOTERİ NAGİHAN YILDIRIM Ulunyet Mah. E. Edfme Anf. No: 128 1 500 Evler - G.O.Paya - İST. Tel: 0212 338 115 41 T.C.: 260 965 295 60 Kışçılık V.D.: 940 007 1051	SURET SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	Nº 03293 16 MART 2021
Tarih : 28.07.2016	No : 405794	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca		
Bahri AVŞAROĞLU		
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR	
		

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

6.7 Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 23.01.2024	Belge No: 2024-01.12918
Sayın Bahri AVŞAROĞLU	
(T.C. Kimlik No: 34843680792- Lisans No: 405794)	
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.	
 Hakan UFUK Genel Sekreter	 Yaşar BAHÇECİ Başkan

6.8 Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400222
Tarih : 31.01.2005	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ebru ÖZ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlknur ARIKAN GENEL SEKRETER	 Müslim DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI
	

6.9 Sorumlu Değerleme Uzmanı Tecrübe Belgesi

	MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	Belge No: 2019-01.2650
Belge Tarihi: 12.12.2019	Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - 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

6.10 Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerlendirme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.)

Değerleme Çalışmasında Üçüncü Bir Taraftan Herhangi Bir Bilgi/Belge Temin Edilmemiştir.

6.11 Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğuna ve bağımsızlık ilkelerine uyduğuna ilişkin beyanı, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için kullanılabilecek internet adresi

Değerleme Uzmanı Özgeçmişi		
KİMLİK BİLGİLERİ		
SPK LİSANS NO :	405794	
AD :	Bahri	
SOYAD :	AVŞAROĞLU	
DOĞUM YERİ:	Anamur	
DOĞUM TARİHİ :	1958	
MEDENİ DURUMU :	Evli	
KİŞİSEL BİLGİLER		
EĞİTİM DURUMU:	Üniversite	
MEZUN OLUNAN ÜNİVERSİTE:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi	
MEZUN OLUNAN BÖLÜM:	Makine Mühendisliği Bölümü	
MEZUNİYET YILI:	1983	
PROFESYONEL DENEYİMLERİ:	ŞİRKET	UNVANI
	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	Beka İstif Makineleri San. Tic.Ltd.Şti.	Teknik Servis Müdürü
	Boskar İstif Makineleri San. Tic.Ltd.Şti.	Teknik Servis Müdürü
	Kuş Makine A.Ş.	İmalat Müdürü
SERTİFİKA VE LİSANSLAR:	1-Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) Gayrimenkul Değerleme Lisansı Belgesi ve Katılım Sertifikası	
	2- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği(TDUB) Mesleki Tecrübe Belgesi	
BİLGİSAYAR BİLGİSİ:	Microsoft Office Araçları (Word, Excel , PowerPoint vb.), AutoCAD	
YABANCI DİL:	İngilizce	
ÜYE KURULUŞ & KOMİSYONLAR:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği	