

EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ
LİMİTED ŞİRKETİ

Tekkeköy/SAMSUN

(1AdetParsel)

GAYRİMENKULDEĞERLEMERAPORU



RaporNo:2024/001

İÇİNDEKİLER

1.	RAPORÖZETİ	4
2.	RAPORBİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKETBİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİBİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIPHAZIRLANMADIĞIHAKKINDAAÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİTALEPLERİNİNKAPSAMIVEVARSAGETİRİLENSINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEMEİŞLEMİNİNİNIRLAYANVEOLUMSUZYÖNDEETKİLEYENFAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞERTANIMIVEGEÇERLİLİKKOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUKBEBANIVEKISITLAYICIKOŞULLAR.....	8
10.	TAŞINMAZINTAPUKAYITLARI.....	9
10.1.	TAPUKAYITLARI	9
10.2.	TAPUTAKYİDATI.....	9
10.3.	TAKYİDATAÇIKLAMALARI.....	9
11.	BELEDİYEİNCELEMESİ	10
11.1.	İMAR DURUMU	10
11.2.	İMARDOSYASIİNCELEMESİ	10
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B.KONULAR.....	10
11.4.	YAPİDENETİM FİRMASI.....	10
11.5.	SONÜÇYILIÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUM DANKAYNAKLANANDEĞİŞİM.....	11
12.	TAŞINMAZINÇEVREVEKONUMU.....	12
12.1.	KONUMVEÇEVREBİLGİLERİ.....	12
12.2.	BÖLGEANALİZİ.....	13
12.2.1.	SAMSUNİLİ:	13
12.3.	DÜNYAEKONOMİSİNEGENELBAKİŞ.....	13
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	15
12.5.	MEVCUTEKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT.....	19
	TRENDLERVEDAYANAKVERİLER.....	19
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
	TEHDİTLER.....	21
13.	AÇIKLAMALAR.....	22
14.	ENVERİMLİKULLANIMANALİZİ.....	22
15.	DEĞERLENDİRME.....	23
16.	DEĞERLEMEYAKLAŞIMLARI.....	23
16.1.	PAZARYAKLAŞIMI.....	24

16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	25
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	26
17. FİYATLANDIRMA	27
17.1. ARSANIN DEĞERİ	27
17.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	29
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	30
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BUA MAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	30
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	30
18.3. GAYRİ MENKUL VE BUNABAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	30
18.4. GAYRİ MENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİLE İLGİLİ GÖRÜŞ	30
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİ MENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİ MENKULÜNDEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	30
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	30
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	30
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	31
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNİ RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞININ AİR BİLGİ	31
19. SONUÇ	32

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİTALEP EDEN	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜNADRESİ	Asarağaç Mah.,1879 ada 1 nolu parsel <u>Tekkeköy/SAMSUN</u>
DAYANAKSÖZLEŞME	26Kasım 2022tarih
DEĞERLEMETARİHİ	31 Aralık 2023
RAPORTARİHİ	31 Aralık 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZINTÜRÜ	Arsa Değerleme İşlemi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tammülkiyet
TAPUBİLGİLERİÖZETİ	Samsun ili, Tekkeköy ilçesi, Asarağaç Mahallesi, 1879 ada 1 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMARDURUMUÖZETİ	"Sanayi Depolama"(Bkz.İmarDurumu)
RAPORUNKONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUNTÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULİÇİNTAKDİROLUNANTOPLAMDEĞER(KDVHARİÇ)	
TEKKEKÖYİLÇESİ,ASARAĞAÇMAHALLESİ'NDEYERALAN1879 ADA 1 PARSELİN PAZAR DEĞERİ	886.995.000,-TL
RAPORUHAZIRLAYANLAR	
DeğerlemeUzmanı	SorumluDeğerlemeUzmanı
Yusuf YAYLALI (SPKLisansBelgeNo:920058)	Şeref EMEN (SPKLisansBelgeNo:401584)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİTALEP EDEN	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜNADRESİ	Asarağaç Mah.,1879 ada 1 nolu parsel <u>Tekkeköy/SAMSUN</u>								
DAYANAKSÖZLEŞME	26Kasım 2022tarih								
RAPORNO	2024/001								
DEĞERLEMETARİHİ	31 Aralık 2023								
RAPORTARİHİ	31 Aralık 2023								
RAPORUNKONUSU	Burapor,yukarıdaadresibelirtilenparselinPazardeğerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUNTÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORUHAZIRLAYANLAR	Şeref EMEN-SorumluDeğerlemeUzmanı Lisans No: 401584 Yusuf YAYLALI-DeğerlemeUzmanı Lisans No: 920058								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILANSONÜÇDEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPORTARİHİ</td><td>31.12.2023</td></tr><tr><td>RAPORNUMARASI</td><td>2023/005</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN ARSADEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)</td><td>510.485.000</td></tr></table>	RAPORTARİHİ	31.12.2023	RAPORNUMARASI	2023/005	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)	TAKDİR OLUNAN ARSADEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)	510.485.000
RAPORTARİHİ	31.12.2023								
RAPORNUMARASI	2023/005								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)								
TAKDİR OLUNAN ARSADEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)	510.485.000								

3. ŞİRKETBİLGİLERİ

ŞİRKETADI	ADIM GAYRİMENKULDEĞERLEMEA.Ş.
ŞİRKETMERKEZİ	ANKARA
ŞİRKETADRESİ	Ayten Sokak, No:22MebusevleriMahallesi 22/7 Çankaya/ANKARA
TELEFON	(0312)2135500
EPOSTA	adimgd@adimgd.com .tr
WEB	www.adimgd.com .tr
SERMAYEPİYASASIKURUL KAYDINAALINIŞTARİHVE KARAR NO	15Şubat 2010-1394
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEMEKURULKAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	29Haziran 2012-13527
KURULUŞSERMAYESİ	250.000,-YTL
ŞİMDİKİSERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİBİLGİLERİ

ŞİRKETÜNVANI	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ŞİRKETİNADRESİ	Engindere Mah. Menderes Bulvarı, No: 640E, Merkez/RİZE

5. DEĞERLEMERAPORUNUNTEBLİĞİN1.MADDESİNİN2.FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyettebulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAM VE VARSAGETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor **EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİN SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar Değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığına ilişkin kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYAN VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inancılarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Rapordaki yerel görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarlasınırlıdır.
Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimizde değerlemeyi ihlâl kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aleltsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZINTAPUKAYITLARI

10.1. Tapukayıtları

SAHİBİ	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.(1/1)
İLİ-İLÇESİ	Samsun-Tekkeköy
MAHALLESİ	Asarağaç
PAFTANO	-
ADANO	1879
PARSELNO	1
NİTELİĞİ	1 Katlı Betonarme Depo ve Arsa
ARSAALANI	36.042,48m ²
YEVMIYENO	2340
CİLT NO	39
SAHİFENO	3754
TAPUTARİHİ	14.02.2023

10.2. TapuTakyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden e temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerindeaşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamındaki cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.) 08.03.2023 tarih 3466 yevmiye nolu

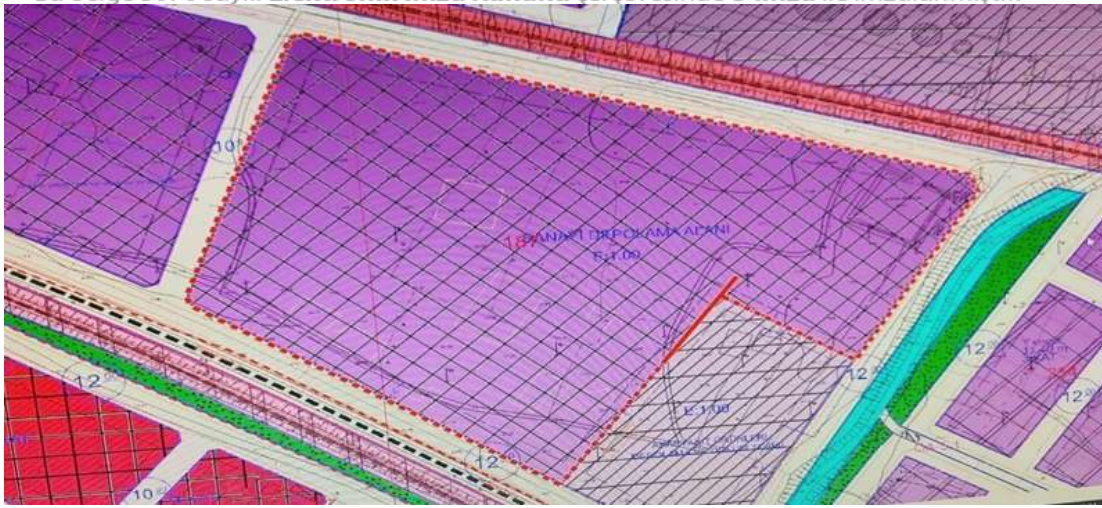
Rehinler Bölümü:

- T.C Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, 28.06.2022 tarih ve 34891 yevmiyeno ile 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi.
- T.C Ziraat Bankası A.Ş. lehine 2. Dereceden, 20.11.2023 tarih ve 33759yevmiyeno ile 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmarDurumu

Tekkeköy Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgide konu taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, Sanayi Depolama Alanı içerisinde, E: 1.00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmediği, Riskli alan ya da Rezerv alanda kalmadığı ve parselin herhangi bir terki olmadığı tarafımıza belirtilmiştir.



11.2. İmarDosyasıİncelemesi

Tekkeköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 11.02.2022 tarih 103- 48- 26.02.2022 e tarihli 2 adet yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatı bodrum + zemin + 3 normal katlı bina için verilmiş olup 19651 m²depo ve Sanayi, 1406 m²ofis-işyeri, olmak üzere toplam 21057 m²alanlıdır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı

Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Rapor konusu taşınmaza ait her hangi bir plan iptali bulunmamaktadır.

11.4. YapıDenetimFirması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapıdenetimşirketibilgileri:

Firma: Ventaş Yapı Denetim Şirketi.

Adres:Kazım KarabekirMah.,Siteler Blv,No:27/1

İlkadım/SAMSUN

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1.SonÜçYılıİçindegerçekleşenalımsatımbilgileri

Sonuç yılı içerisinde gerçekleşmiş alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

11.5.2. BelediyeBilgileri

11.5.2.1. İmarPlanındaMeydanaGelenDeğişiklikler,Kamulaştırmaİşlemleri v.b.Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangibirbilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. GayrimenkulünEnerjiVerimlilikSertifikasıHakkındaBilgi

Proje ile ilgili Enerjiverimliliksertifikasıbulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden () (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyelerveyavaliliklermahallinveçevreninözelliklerinegöreyapılararasındauyumsağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Proje ile ilgili ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZINÇEVREVE KONUMU

12.1. KonumveÇevreBilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için: Atatürk Bulvarı ve Bayraktar Caddesi kesişiminden, cadde üzerinde kuzeydoğu yönünde yaklaşık 250 metre gidilerek sola dönülerek 725. Sokağa girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 780 metre gidildikten sonra sağ tarata konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmaz; tramvay yoluna cephelidir. Taşınmaza ulaşım: özel araçlar veya toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölge belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.Taşınmazın yakın çevresinde, sanayi binaları ve boş arsalar bulunmaktadır.



KonumKrokisi

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Samsun'ili:

Samsun, yer aldığı Karadeniz Bölgesinin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehridir. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir. Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir ve geniş hinterlandı ile bir lojistik merkezidir. Ayrıca Çarşamba ilçesinde uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Yüzölçümü 1.055 km² 'dir. 2016 yılı itibariyle nüfusu 1.295.927'dir. Kentin ekonomisi büyük oranda tarıma, sanayi ve turizme dayalıdır. Türkiye'nin en büyük akarsularından olan Kızılırmak ve Yeşilırmak il sınırlarından denize dökülmekte olup, ülkenin en verimli ovalarından olan Bafra ve Çarşamba ovalarını barınmaktadır. Samsun ilinde 5 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Son yıllarda yapılan turizm yatırımları ile ilde 5 yıldızlı konaklama tesisleri, uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapabilecek spor tesisleri, sahil şeridi düzenlemeleri gibi projeler kentin turizm gücünü arttırmaktadır.

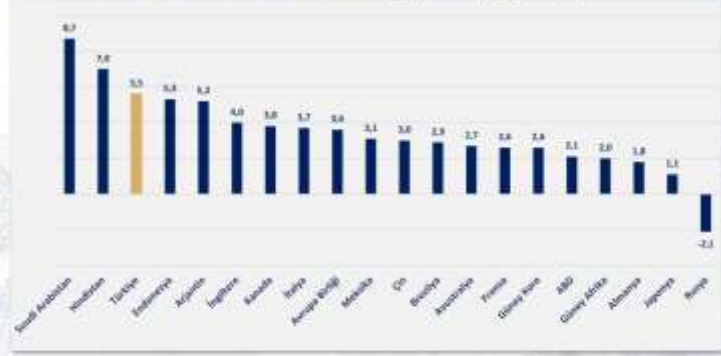
12.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü





G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

- Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyümüştür.

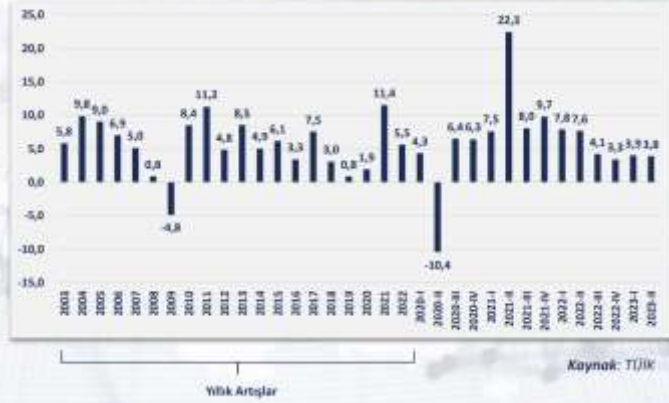


Kaynak: S&P Global, EU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics



Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

- Türkiye ekonomisi 2023 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.
- 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.

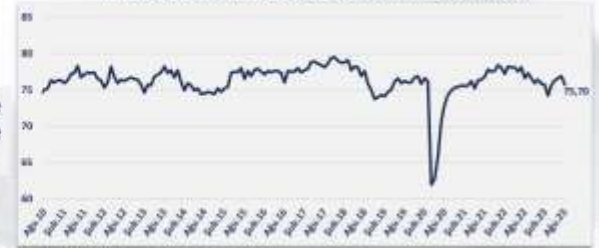


Kaynak: TÜİK



İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)

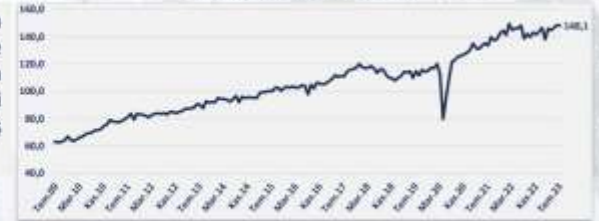
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

Sanayi Üretim Endeksi*

- 2023 Temmuz ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi bir önceki aya göre %0,4 oranında azalırken, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksinde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %7,4 oranında artış gerçekleşmiştir.





➤ PMI, 2023 yılı Ağustos ayında 49,0 olarak gerçekleşmiştir.

➤ Yeni ihracat siparişleri endeksi Ağustos ayında 47,2 olarak gerçekleşmiştir.



➤ 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %58,94, Yİ-ÜFE'de ise %49,41 oranında artış gerçekleşmiştir.



- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Temmuz ayında %9,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,8 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Temmuz), Almanya'da %5,7 (Temmuz), Fransa'da %7,2 (Temmuz) ve İtalya'da %7,6 (Temmuz) düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 307 bin kişi artarak 31 milyon 341 bin kişi, istihdam oranı ise 1,3 puanlık artış ile %48,1 olmuştur.



KAYNAK: TCMB, TÜİK

12.4. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar,
- İnşaat maliyetlerindeki artışlar,
- Samsung bimetropollerde projelendirilebilecek imarlı arsazlığı,
- Türkiye'nin mevcut durum itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlara gelenele cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğaltalebin devam etmesi,
- Büyük altyapı projelerinin hayat geçmesinin gayrimenkul piyasasına getirdiği canlilik.

13. AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu 1879 ada 1 parsel; 36.042,48 m² yüz ölçümüne sahip olup, topoğrafik olarak düz arazi yapısına, geometrik olarak amorf forma sahiptir. 'Arsa' nitelikli olan taşınmaz kuzeyde Çayçiçeği Sokağına yaklaşık 252 m, güneybatıda 725. Sokağına yaklaşık 102 m, güneydoğuda Çayçiçeği Sokağına yaklaşık 159 m cepheli olup diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir. Tekkeköy Belediyesinde yapılan araştırmada 28.02.2022 tarih ve 102-26 sayılı (Ofis ve İşyeri için), 11.03.2022 tarih ve 103-48 sayılı (Depolar ve Sanayi için) olmak üzere 2 adet yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Depo kısmının toplam 19651 m² idari bina kısmının ise 1406 m² ruhsat alanı bulunmaktadır. Ayrıca depolama binası çatı üzerine 2,5 mgw kapasiteli GES santrali bulunmaktadır

14. ENVERİMLİKULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alınarak imar durumuna ve yapı ruhsatına uygun şekilde Sanayi Depolama projesi şeklinde proje geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğüdüünölmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

GayrimenkulünDeğeriniEtkileyenFaktörler(SwotAnalizi)

GüçlüYönler	ZayıfYönler
- Uygunkonumu - Ulaşımimkânlarınıninkolaylığı - SahilYolunacepheliolması - Köşeparselniteliğindeolması - DenizveAdalarmanzarasıbulunması - Mevcutimar durumu - Tamamlanmışaltyapı - Yapıruhsatınıninalınmışolması	- Katirtifakınınhenüzkurulmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması - Ticari birim satış/kira bedellerinin yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması	- Ekonomidekidalgalanmalarıngayrim enkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. DEĞERLEMEYAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Biryöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d)yöntem(ler)inuygulanmasıçingerekengüvenilirbilgininmevcudiyeti.

16.1. PazarYaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerlemekonusuvarlığındağeresasınauygunbirbedellesondönemdesatılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemliölçüdebenzervarlıklarileilgilisıkyapılanve/veyagüncelgözlemlenebilirişlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu

varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir

işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadarkatılan maliyetleri (vebümüliyetlerindeğerekatkı yapıpyapmadığını)vekatılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. GelirYaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığıaşağıdakiilave durumlarda, gelir yaklaşımıuygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıpuygulanamayacağını vegelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerini tespit etmeye aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın Değeri

2. Projenin halihazır durum değeri

17.1. Arsanın Değeri

Taşınmazın değerini tespit etmeye aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Maliyet Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Piyasa Bilgileri

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

- **Emsal-1) SAHİBİNDEN**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1413 m2 yüzölçümlü arsa 28.000.000 TL bedelle satılıktır. (19.815 TL/m2)

- **Emsal-2) EMLAKÇI**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1593 m2 yüzölçümlü arsa 19.115.000 TL bedelle satılıktır. (12.000 TL/m2)

- **Emsal-3) EMLAKÇI**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 500 m2 yüzölçümlü arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır. (15.000 TL/m2)

- **Emsal-4) EMLAKÇI**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1673 m2 yüzölçümlü arsa 20.000.000 TL bedelle satılıktır. (11.954 TL/m2)

EmsalAnalizi(Arsa)

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19815	12000	15000	11954
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	45%	40%	45%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-30%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		15693	13224	13965	13173

Emsallerde pazarlık payı olarak %10-15 düzeltme yapılmıştır. Rapora konu parsel ayrıcalıklı konumu ve manzarası bulunması sebebiyle emsaller ile benzer konumdadır. Emsallerin yapılaşma haklarına göre ve fiziksel özelliklerine göre uygunlaştırma yapılmıştır.

UlaşılanSonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m²birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

1879 ada1Parsel	
Yüzölçümü	36.042,48
Takdiretilenm²birimdeğer (TL/m²)	14700
1879 ada 1 Nolu Parsel İçin Takdir EdilenYuvarlatılmışToplamDeğer (TL)	529.824.456

17.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla

ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Varsayımlar:

Toplam İnşaat Alanı:

Varsayımlar mimari proje ve yapı ruhsatı bilgilerine göre yapılmıştır. Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre proje bünyesinde 1 adet idari bina ve Sanayi Depolama olmak üzere 2 adet ünite bulunacaktır. Toplam inşaat alanı 21057 m² olup İdari Bina alanı 1406 m², Sanayi Depolama alanı 19651 m² dir.

İnşaat Maliyetleri:

Yapı ruhsatına göre inşa edilecek bina için m² birim maliyet bedeli olarak 2023 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre (Sanayi Depolama) için 10000 TL/m² ,(İdari Bina) 12500 TL/m² öngörülmüş, güncel inşaat maliyetlerine göre Altyapı-peyzaj, proje- ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15- 25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır. Depolama binası maliyet hesabında depolama binaları üzerine kurulu 2,5 mgw GES tesisi hesaplamada dikkate alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HISSE	TOPLAM DEĞER	
1879 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	36.042,48 m ²	14.700TL/m ²	1 / 1	529.824.456 TL	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	36.042,48 m²			529.824.456 TL	
AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m	1.406,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	21.090.000 TL	
Depolama Binası Maliyet Çelik H: 11,00m	19.651,00 m ²	16.390TL/m ²	100,0%	322.079.890 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb. MAKTUEN (Yapı Maliyeti %5)	0 grp	0 TL	100,0%	14.000.000 TL	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	21.057,00 m²			357.169.890 TL	
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				886.994.346 TL	
AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m	1.406,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	21.090.000 TL	
Depolama Binası Maliyeti Çelik H: 11,00m	19.651,00 m ²	16.390TL/m ²	100,0%	322.079.890 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb. MAKTUEN (Yapı Maliyeti %5)	0 grp	0 TL	0,0%	14.000.000 TL	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	21.057,00 m²			357.169.890 TL	
TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ				886.994.346 TL	

17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Maliyet tablosundan da görüleceği üzere 1879 ada 1 parselde yapı ruhsatı alınan projenin hesaplanan hali hazır durum değeri 886.995.000,-TL mertebesinde dir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması **Arsa Değeri:**

Değerleme konusu parsel üzerine sanayi depolama amaçlı yapı bulunmaktadır. Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile parsel üzerinde yer alan yapıların değeri ise maliyet yöntemi ile hesap edilmiş ve Arsa+Bina değeri hesap edilerek değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Maliyet Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre taşınmaz değeri **886.995.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz için kiradeğeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri Maliyet yaklaşımına göre 886.995.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri emsal karşılaştırmayla yöntemi göre 529.824.456,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. MüşterekveyabölünmüşkısmılarınDeğerlemeanalizi

Müşterekveyabölünmüşkısimbulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılatpaylaşımıveyakatkarşılığiyöntemikullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsaüzerinde devam eden inşaata ait tüm yasal belgeler mevcuttur.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna,arsanın yüzölçümü büyüklüğüne,imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

1. ArsaDeğeri için,

529.824.456,-TLkiymettakdire edilmiştir.

2. HalihazırDurumDeğeri için,

886.995.000,-TLkiymettakdire edilmiştir.

ArsanınKDVdâhil (%20)değeri635.789.347,-TL,KDVdahilprojedeğeri1.064.394.000,-TL

İşbu rapor, EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinizesunulur.31 Aralık 2023

(Değerlemetarihi:31 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
AdımGayrimenkulDeğerlemeA.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmarDurumu
- YapıRuhsatı
- TakbisBelgesi
- TapuSureti
- DeğerlemeUzmanlığıLisansBelgeleri
- Mesleki TecrübeBelgeleri

Yusuf YAYLALI
Değerleme Uzmanı
(LisansNo:920058)

Şeref EMEN
SorumluDeğerlemeUzmanı
(LisansNo:403030)

FOTOĞRAFLAR









TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:19



Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
059024004042	20240105-1775-F04230	404

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1879/1
Taşınmaz Kimlik No:	91755775	AT Yüzölçüm(m2):	36042.48
İl/İlçe:	SAMSUN/TEKKEKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tekkeköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ASARAĞAÇ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3754	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Katlı Betonarme Depo ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi gereği cins değişikliği işlemleri için harç tahsil edilmiştir .) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2860830) TEKKEKÖY BELEDİYESİ VKN:1620052772	Tekkeköy - 03-07-2023 13:49 - 10455	

Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamındaki cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:2860830) TEKKEKÖY BELEDİYESİ VKN:1620052772	Tekkeköy - 08-03-2023 14:33 - 3466	
-------	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
731052532	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-02-2023 2340	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	300000000.00 TL	%14,75 Değişken	1/0	F.B.K.	Tekkeköy - 28-06-2022 16:02 - 8912
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tekkeköy - ASARAĞAÇ Mah. - (Aktif) - 1879 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		300000000.00 TL	Tekkeköy - 28-06-2022 16:02 - 8912	-

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	300000000.00 TL	Yıllık 49,50	2/0	F.B.K.	Rize - 20-11-2023 15:45 - 33759
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tekkeköy - ASARAĞAÇ Mah. - (Aktif) - 1879 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Rize - 20-11-2023 15:45 - 33759	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

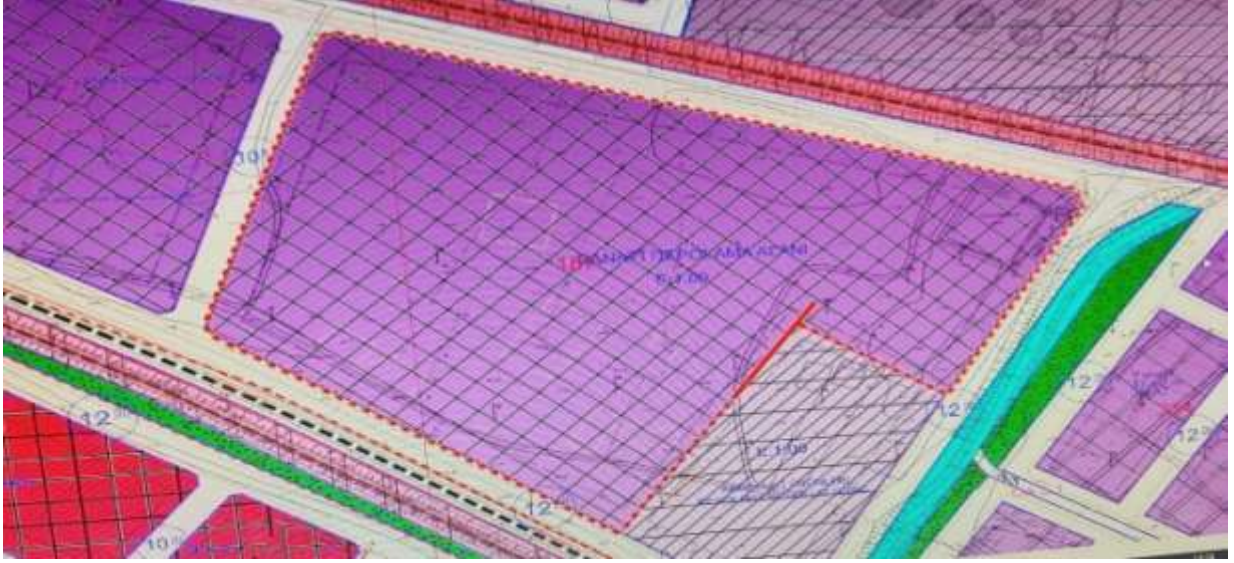
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) h0bqjBsKqKS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



32

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Barcode				
117573634														
1. Ruhsat Verilen Tarih: 28.08.2022					6. Ruhsatın veriliş tarihi:		10. Ruhsatın sona erme tarihi:		11. Ruhsat no:		12. Ruhsatın tarihi:		13. Ruhsatın no:	
2. Ruhsat veriliş yeri: Samsun					7. Ruhsatın veriliş yeri:		14. Ruhsatın sona erme tarihi:		15. Ruhsatın sona erme tarihi:		16. Ruhsatın sona erme tarihi:		17. Ruhsatın sona erme tarihi:	
3. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					8. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
4. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					9. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
5. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					10. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
6. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					11. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
7. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					12. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
8. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					13. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
9. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					14. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
10. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					15. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
11. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					16. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
12. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					17. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
13. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					18. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
14. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					19. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
15. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					20. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
16. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					21. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
17. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					22. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
18. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					23. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
19. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					24. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
20. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					25. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
21. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					26. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
22. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					27. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
23. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					28. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
24. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					29. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
25. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					30. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
26. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					31. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
27. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					32. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
28. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					33. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
29. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					34. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
30. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					35. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022		15.09.2022		16.09.2022		17.09.2022	
31. Ruhsatın veriliş yeri: Samsun					36. Ruhsatın veriliş yeri:		14.09.2022							

İMAR DURUMU



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Kurumları Sermaye Piyasası Kurulu

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Kurumları Sermaye Piyasası Kurulu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

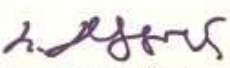
Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARAĞAÇAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





ŞİRKET YETKİ BELGELERİ
BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Haziran 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TRABZON İLİ, OF İLÇESİ, ESKİPAZAR MAH, 1154 ADA 18 VE 1160 ADA 25 PARSEL ÇAY FABRİKASI VE ÇALILIK DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	2
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3

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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Trabzon İli, Of İlçesi, Eskipazar Mah,1154 Ada 18ve 1160 ada 25 Parseller Çay Fabrikası ve Çalılıkgüncel satış değeri tespiti.
---------------------------------------	---	---

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	Trabzon İli, Of İlçesi, Eskipazar Mah; 1154 Ada 18 parsel 2180,29 m2 arsa üzerinde 3 katlı çay fabrika üretim binası ve yaş çay girişi ve kazandairesi ve arsası şeklindedir. 1160 Ada 25 parsel 3005,01 m2 arsa üzerinde Çalılık şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	199.810.000.TL MEVCUT DURUM DEĞERİ 181.795.000.TL YASAL DURUM DEĞERİ
	YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2023
RAPORUN NUMARASI	: AKKUS-2024002
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2023
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 25.09.2022-15
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerleme raporu; Trabzon İli, Of İlçesi, Eskipazar Mah; 1154 Ada 18 parsel 2180,29 m2 arsa üzerinde 3 katlı çay fabrika üretim binası ve yaş çay girişi ve kazan dairesi ve arsası şeklindedir. 1160 Ada 25 parsel 3005,01 m2 arsa üzerinde Çalılık niteliğindeki taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Şeref EMEN Değerleme Uzmanı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmazlar için 31.06.2023 Tarihinde rapor tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

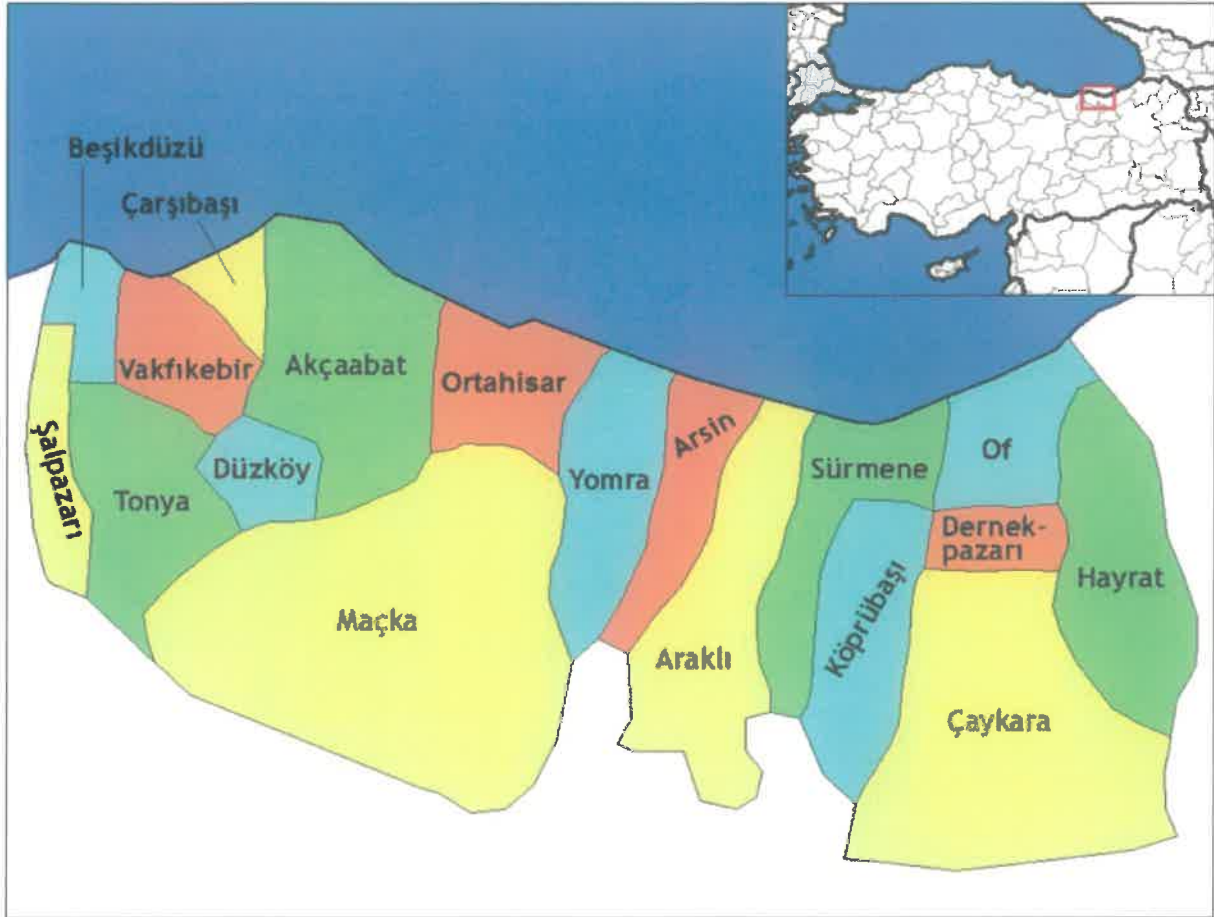
: Mebusevleri Mahallesi. Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET A.Ş

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR**

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER****TRABZON**

Trabzon çok eski bir yerleşim merkezidir. İlk sakinleri Orta Asya'dan gelen Turan Türklerinden Tibarenler ve Elizonlardır. Trabzon, Hitit İmparatorluğunun sınırları dışında kalmıştır. İyonlular Sinop'tan Trabzon'a gelerek Türk asıllı Turanlılara bağlı Tibarenlerin elinden Trabzon'u alarak Karadeniz'de işlek bir ticaret merkezi ve limanı kurdular. M.Ö. 6. asırda Persler bu bölgeyi ele geçirdiler. Makedonya Kralı İskender, İran'ı (Persleri) yenerek bütün Anadolu ve İran'ı krallığına kattıysa da Trabzon'u ele geçiremedi. Makedonya Kralı İskender'in ölümünden sonra imparatorluğu komutanları arasında bölündü. Bu esnada Trabzon'da Kuzey Karadeniz ve Kırım'ı içine alan Pontus Krallığı kuruldu. Haçlı Seferlerinde Latinler Bizanslıları İstanbul'dan kovunca, İznik'e geçici olarak sığınan Bizanslılar, Trabzon'da da İkinci Bizans İmparatorluğunu kurdular. On üçüncü asırda genişleyip bütün Karadeniz'e yayıldılar. Sonraları gittikçe güçlülere sadece Trabzon şehri ve civarında kaldılar. Daha sonra İlhanlılara, Timurlulara, Akkoyunlulara vergi veren Trabzon, Fatih Sultan Mehmed Han devrinde Osmanlı Devletiyle karşı karşıya geldi. Osmanlı Devletinin rakibi olan Akkoyunlular, kız alarak akraba oldukları Trabzon Rum İmparatorlarını koruyorlardı.

Fatih Sultan Mehmed Han zahmetli bir kara ve deniz seferinden sonra, 26 Ekim 1461'de Trabzon'u fethetti. Trabzon'da bir müddet kalan Fatih, Sinop fatihi Hızır Beyi vali olarak bıraktı. Trabzon'da daha sonra Hayreddin Paşa, Zağnos Paşa, Ali Bey ve Mahmud Paşa valilik yaptılar. Altıncı vali Yavuz'dur. Yavuz Selim'in 20 yıl sancakbeyliği zamanında Trabzon tamamen bir Türk şehri oldu. Kültür ve sanat eserleriyle donatıldı. Birinci Dünya Harbinde Ruslar 1916'da Trabzon'u işgal ettiler. Bu işgal bir sene sürdü. İşgal sırasında ve sonra Rum ve Ermeniler çok zulüm yaptılar. Köy ve kasabaları yaktılar. Trabzonlular direnişe geçtiler. Değirmendere yoluyla Ermeni ve Rumları

yendiler. 25 Şubat 1918'de imzalanan Brest-Litovsk Antlaşması ile Trabzon yeniden Türk hakimiyetine geçti.Trabzonlular Milli Mücadelede (İstiklal Harbi) büyük hizmetler verdiler. Cumhuriyetin ilanından sonra Trabzon kendi adını taşıyan ilin merkezi oldu.

Trabzon Kuzeydoğu Anadolu'da Doğu Karadeniz kıyı şeridinin doğusunda; batıda Giresun, güneyde Gümüşhane ve Bayburt, Doğuda Rize İlleri, Kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. Güneyinde yer alan dağlar sahiliden itibaren yükselmeye başlar. Yüksek dağ eteklerinden doğarak, yaklaşık 119 km uzunluğundaki kıyı şeridinden Karadeniz'e akan akarsuların yoğunluğu nedeniyle engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Trabzon iklimi yazın sıcak kışın ise normal soğukluktur. Yaz aylarının ortalama sıcaklığı +32 derece dolaylarındadır. Kışın en soğuk günlerinde sıcaklık -6 dereceye kadar düşmektedir. İlkbahar ayları genellikle yağmurlu ve sislidir. Sonbahar ayları ise oldukça güzel geçer.Trabzon nemli bir iklime sahip, olup nem oranı zaman zaman % 99' lara kadar çıkmaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800-850 kg/m2 . İç kesimlere doğru çıktıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağan aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup en çok kar ise Şubat ayında yağmaktadır.En soğuk aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Bu özellikleri ile Trabzon'un ikliminin ılık ve yumuşak olduğu söylenebilir. Sahilden içe doğru gidildikçe havanın daha güzel, suyun daha temiz olduğu görülür. Yıllık deniz suyu sıcaklığı ortalaması 16.1° olup, Ağustos ayında 27.5°C' ye ulaşır. En düşük değer ise, Mart ayında 6.0°C dir.Türkiye'nin tüm bölgelerinden karayolu bağlantısı mevcuttur.

TrabzondogudaRize'ye 76 km, batıda Giresun'a 133 km, güneyde Gümüşhane'ye102 km mesafe uzaklıktadır.

Sanayi

Türkiye, sanayileşme sürecine Batı ülkelerine oranla yaklaşık 150 yılı aşan bir gecikme ile girmiştir. Cumhuriyetin ilan edildiği 1923 yılında Türkiye ekonomisi, Cumhuriyet öncesi dönemin izlerini taşımaktaydı. 1. Dünya Savaşı öncesinde mali, ticari ve sınai kurumların %80'i yabancı azınlıkların elinde bulunmaktaydı. 1923'de GSYİH (Gayri Safi Yurt İçi Hasıla) içinde; sanayi %13.2'lik bir paya sahipti. 1913 yılında yürürlüğe giren "Geçici Sanayi Teşvik Kanunu" yerli sermayenin sanayi yatırımlarına yönelmesi için olumlu bir ortam yaratmış, ancak sanayi yatırımlarının dağılımında mekan boyutuna hiç yer vermemiştir. 1915 yılında gerçekleştirilen Kısmi Sanayi Sayımı sonuçlarına göre sanayi işletmelerinin %75'i İstanbul ve İzmir'de toplanmıştı. Mevcut 286 işletmeden sadece gıda ve dokuma sanayinde faaliyet gösteren 65 işletme Anadolu'da bulunuyordu.

1923-1960 döneminde Trabzon Alt Bölgesindeki sınai işletme sayısı hakkında sadece Trabzon ile ilgili verilere ulaşılabilmektedir. 1927 yılında ülkedeki 64725 küçük işletmenin 691'i (%1), 1939 yılında 1144 büyük işletmenin 18'i (%1,5) Trabzon'da bulunuyordu. Büyük işletme bazında Trabzon'un payı, 1955 yılında %1.2 (51/4106), 1960 yılında %0.8 (48/5503) olmuştur. Yine 1960 tüm ülkede yılında kamuya ait 219 işletmenin 4'ü Trabzon'da bulunmaktaydı.

Trabzon 19. Yüzyılda limanda yoğunlaşan ticaretin yanı sıra, tarım ve sanayi ile bölgede etkinlik gösteren önemli bir kent konumunda idi. 1830 nüfus sayımı sonuçlarına göre kent merkezinde 6.300 erkek bulunuyordu, toplan nüfus 13.000 kişi civarındaydı. Trabzon ve çevresinde demircilik ileri bir düzeyde yapılıyordu. 1872 Vilayet Salnamelerindeki bilgilere göre Avrupa'dan getirilen soba ve kasaların benzerleri ancak Trabzon'da yapılabiliyordu. Yörede kuyumculuk ve marangozluk gelişmişti. Özellikle el sanatları ve gümüş üzerine işlemler ünlüydü. İl'de önemli miktarda mum işleyen bir mumhane (şemihane) vardı. Şemseddin Sami, Kamus ül-Alam'da 1890'lardaki Trabzon'u anlatırken şöyle der: "Küçük sanayi, ipek çarşaf, peştamal, kefiye, keten ve pamuklu dokumlardan oluşan ilde, kuyumculuk da ileri düzeydedir. Kentte ayrıca iki sabun fabrikası ile önemli sayıda tabakhane vardır.

1934 yılında uygulamaya konulan Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı ile sanayinin Anadolu'ya yayılma fikri işlerlik kazanmıştır. 1930-1940 yılları arasında Trabzon'un ekonomik üretim sahaları olarak dokumacılık, balıkçılık, mobilyacılık, yorgancılık, ayakkabıcılık, kuyumculuk, bakırcılık gibi küçük sanatlar ile fındık, makarna ve balıkyağı fabrikaları gösterilebilir. Bu yıllarda merkez ve ilçelerdeki fabrika ve imalathaneler şunlardır:

Fabrikalar; İl dahilinde 14 adet fındık kırma ve ayıklama fabrikası, 1 adet balık yağı fabrikası, 1 adet balıkyağı ve konserve fabrikası, 1 adet makarna fabrikası, 1 adet sabun fabrikası, 1 adet şekerleme fabrikası.

İmalathaneler; İl dahilinde 5 adet mobilya doğrama ve karoser atölyesi, 3 adet demir işleri, makine ve motor atölyesi, 2 adet fanila ve çorap atölyesi, 5 adet debbağhane atölyesi, 2 adet dokuma atölyesi, ayrıca her evde de dokuma tezgahı bulunmaktaydı.

Bunların dışında mobilyacılık, marangozluk, doğramacılık, bakırcılık, ayakkabıcılık ve kuyumculuk gibi küçük sanatlar yaygın olmakla birlikte bunlar da ancak yerel ihtiyacı karşılayacak miktarda üretim yapılmaktaydı.

Balıkyağı fabrikasında ilkel koşullarda yunus balıklarından üretilen yağın tamamı ihraç edilmekteydi. Bu yıllarda kurulan fabrika ile Trabzon'un yıllık balıkyağı üretimi 150 tondan 400 tona ulaşmıştı. İl hudutları içinde üretilen fındığın tümü merkezdeki fındık fabrikasında kırılarak iç haline getirilirdi. Makarna ve sabun fabrikası ilkel şartlarda çalıştığı için üretim maliyeti oldukça yüksekti. Şeker fabrikası da doğrama, mobilya, demir, makine ve motor atölyeleri ancak ilin ihtiyaçlarını karşılayacak kapasitedeydi. Şehrin ortasında bulunan debbağ (tabaklanmış deri) atölyeleri yerel ihtiyaçları karşılayabildiği gibi civar illerde gönderilmekteydi. Çamur işleri atölyelerindeki ilkel makinelerle az miktarda delikli tuğla üretilmekteydi, ayrıca desti ve çömlek imalathaneleri bulunmaktaydı.

Trabzon'nun Ekonomik Durumu

Trabzon ile özdeşleşen Trabzon ekmeği, yörenin kıymalı ve peynirli pideleri, Tonya ve Vakfikebir'in meşhur tereyağı, Akçaabat köftesi, telli peynir, kolot peyniri, mısır unundan yapılmış kuymak, kazgaldıran, hoşmeri gibi yemekleri, mısır ekmeği ve Vakfikebir ekmeği gibi yöreyle özdeşleşmiş ürünler gün geçtikçe önemini artırmakta ve il ekonomisine değer kazandırmaktadır.Köylerden şehre göçle başlayan süreçte bir süre ekilmeden bakımsız bırakılan mısır, tütün gibi ekili tarım arazileri bir süre sonra hızla fındık, çay, kivi, ceviz gibi bitkilerle ağaçlandırılmış, ekili araziler dikili araziye dönüşmüştür.Tarım, sanayi ve ticaret Trabzon ekonomisinin başlıca sektörleridir. Bu üç sektör içinde tarım, diğer sektörleri de beslemektedir. Sanayi kuruluşlarının bir kısmı ildeki tarım ürünlerini işleyen kuruluşlardır ve yine ildeki tarım ürünlerinin alım-satımı ticari hayatı hareketli tutmaktadır. Dolayısıyla tarımsal üretim yalnızca çiftçiler için değil tüccarlar ve sanayiciler için de önem taşımaktadır.

Trabzon'un 466.400 hektarlık toplam alanının % 22'sini tarımsal alan, % 26'sını mera, % 44'ünü ormanlık alan ve % 8'i de kültür dışı arazidir. İl topraklarının az bir kısmının tarıma elverişli olması tarım faaliyetleri için kısıtlılıktır. Trabzon ili bitkisel üretimi içinde meyve ürünleri yüksek bir oranla ilk sırada bulunmakta iken, ikinci sırada tarla ürünleri gelmekte, sebze ürünleri ise bitkisel üretim değeri içinde düşük bir pay almaktadır. Fındık ve çay şehir ve bölge için stratejik olarak önemlidir. Bu iki ürün Trabzon ilinin en önemli ihraç mallarıdır. Ülke genelinde fındık üretiminin %10'u ve çay üretiminin de % 12'si Trabzon'da yapılmaktadır. Çoğunlukla tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik faaliyet gösteren küçük ve orta ölçekli işletmelerin birçoğu da bu iki ürüne bağlıdır. Tarımsal faaliyetlerin çay ve fındığa yoğunlaşması tarıma dayalı sanayilerin de sınırlanmasına neden olmaktadır.

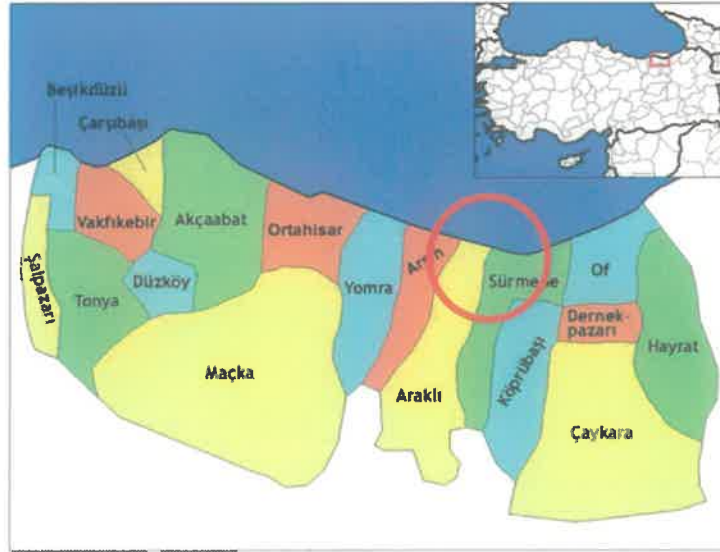
Fındık yöre ekonomisinde çok önemli yer tutmaktadır. Fındık ülkemizin tarım ürünleri arasında en önemli gelir kaynaklarından birisidir. Dünya piyasalarında da %72'lik üretim miktarı ile birinci sıradayız.

Balıkçılık Trabzon kültürünün en önemli parçalarından biridir. Hamsi şehir için yalnızca bir balık değil aynı zamanda bir kültür ögesidir ve yöre halkı için önemli bir gıdadır. Hamsi, istavrit, palamut, zargana, barbunya, mezgıt, tekir ve kalkan yörede en fazla avlanan balık çeşitleridir. Yiyecek olarak tüketilen deniz mahsulleri dışında Trabzonlu balıkçıların balık yağı üretimi için yunus balığı avcılığı yaptıkları da bilinmektedir. Sürmene'deki gemi, kayık inşa edilen tersanelerde gemilerin kalafatlanmasında kullanılmak üzere balık yağına ihtiyaç duyuluyordu.

Trabzon çok çeşitli maden yataklarına sahiptir. Çimento hammaddeleri, kil ve kaolin endüstriyel hammaddeler olarak önemlidir. İldeki en önemli metalik mineraller: Bakır, Kurşun, Çinko, Molibden ve Manganezdır. İlde 74 metalik maden yatağı/oluşumu tespit edilmiştir. Bakır-Kurşun-Çinko-Pirit-Molibden gibi önemli maden yatakları özellikle Maçka, Sürmene, Yomra ve Of İlçelerinde bulunur. Endüstriyel hammadde olarak çimento hammaddesi, kil ve kaolin işletilmektedir. İnşaat sektöründe endüstriyel hammadde kaynağı olarak kullanılmakta olan taş ocakları yönünden il büyük rezervlere sahiptir.

Yörenin önemli doğal zenginliklerinden olan yaylalar günümüzde daha çok turistlerin ilgisini çekmektedir. Her yıl yaz aylarında düzenlenen yayla şenliklerinde yerli ve yabancı turistleri yaylalarda görmek mümkündür. İlde pek çok doğal ve tarihi çekicilikler bulunmaktadır. Sümela Manastırı (Meryem Ana Manastırı): Tarihi bir öneme sahip olan Sümela Manastırı Maçka ilçe merkezine 17 km uzaklıktadır.

OF



OF: İlçe; toplam alanı 330 km², ortalama rakımı 10 metre olan, Trabzon'un yaklaşık 52 km doğusunda olan ilçenin, doğusunda Rize ili, batısında Sürmene ilçesi, güneyinde Hayrat ve Dernekpazarı ilçeleri, kuzeyinde Karadeniz bulunmaktadır. Yörenin en büyük akarsularından Solaklı Irmağı'nın taşımış olduğu alüvyal yığıntıları kıyıda biriktirerek meydana getirdiği düz ve fazla geniş olmayan bir alan üzerine kurulmuş bir sahil yerleşim birimidir. Çaykara ve Of ilçelerini birbirine bağlayan karayolu ilçeyi ikiye ayırır. Daha eski yerleşim yeri olan Solaklı Deresi'nin doğusundaki merkez, genel olarak ilçedeki idari birimlerin yer aldığı alandır. Yeni yapılanmalarla Solaklı Deresi'nin batısındaki alan da gelişmiştir. Bu alan ilçe sakinlerince Kalyon Mevkii diye adlandırılmaktadır. İlçenin yerleşim yerinin kuruluş alanı dar ve düz biçimde devam ettiği halde, hemen arka kısmında dağlar birdenbire yükselmekte, geçişi ve yükselmeyi engelleyici çok eğimli bir dağ sisteminin geldiği dikkat çekmektedir.

Of Belediyesi 1874 yılında kurulmuş köklü bir belediyedir. Of halkının temel geçim kaynağını tarım ve tarıma dayalı sanayi oluşturur.

Başlıca tarım ürünü çaydır. Son yıllarda alternatif olarak kivi de yetiştirilmeye başlanmıştır. Yüksek kesimlerde hayvancılık yapılır. İlçede çok sayıda fabrika da bulunur.

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

Tüketici Güven Endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi 75,5 oldu

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Ekim ayında 74,6 iken Kasım ayında %1,1 oranında artarak 75,5 oldu.

Tüketici güven endeksi, Kasım 2023



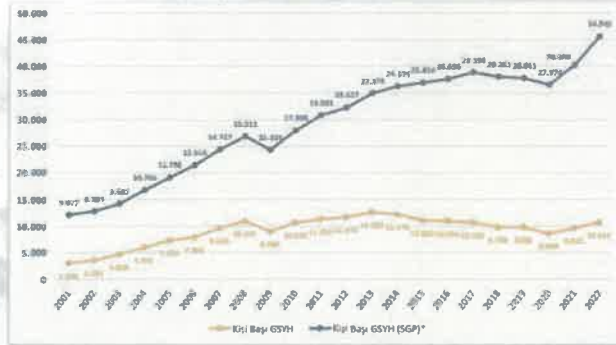
Tüketici güven endeksi, alt endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2023

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ekim	Kasım	Ekim	Kasım
Tüketici güven endeksi	74,6	75,5	4,4	1,1
Mevcut dönemde hanenin maddi durumu	59,7	61,3	6,1	2,7
Gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisi	72,6	74,5	5,4	2,6
Gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durum beklentisi	72,9	73,4	7,2	0,6
Gelecek 12 aylık dönemde dayanıklı tüketim mallarına harcama yapma düşüncesi	93,2	92,6	0,5	-0,6



- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH 34.945 dolar olmuştur.

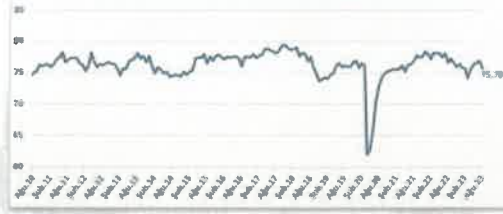
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK
*Geçirici veri

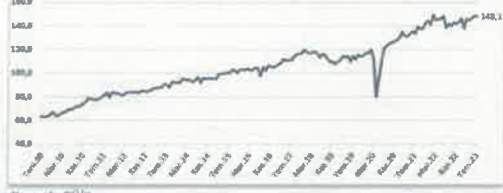
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)



- 2023 Temmuz ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi bir önceki aya göre %0,4 oranında azalışla, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksinde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %7,4 oranında artış gerçekleşmiştir.

Sanayi Üretim Endeksi*

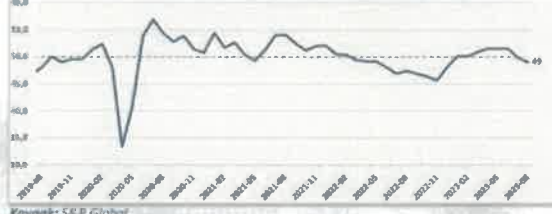


*Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış Endeks (2015=100)

9/77

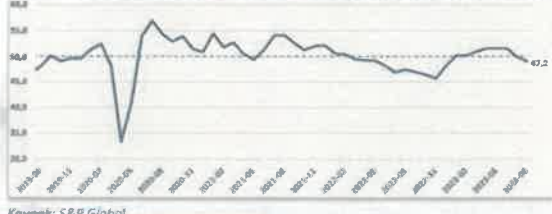
- PMI, 2023 yılı Ağustos ayında 49,0 olarak gerçekleşmiştir.

Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI)



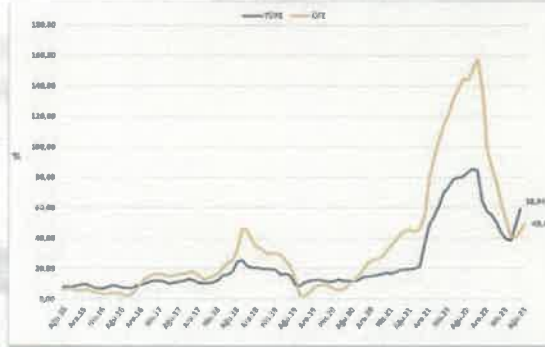
- Yeni ihracat siparişleri endeksi Ağustos ayında 47,2 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni İhracat Siparişleri Endeksi



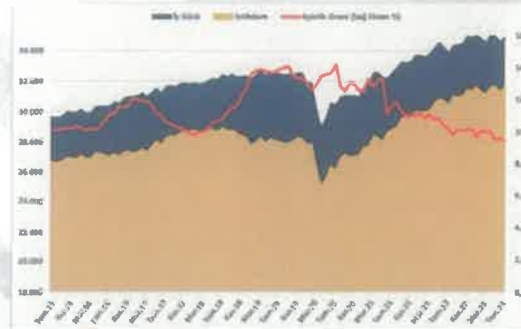
- 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %58,94, Yİ-ÜFE'de ise %49,41 oranında artış gerçekleşmiştir.

Enflasyondaki Gelişmeler



- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Temmuz ayında %9,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,8 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Temmuz), Almanya'da %5,7 (Temmuz), Fransa'da %7,2 (Temmuz) ve İtalya'da %7,6 (Temmuz) düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 307 bin kişi artarak 31 milyon 341 bin kişi, istihdam oranı ise 1,3 puanlık artış ile %48,1 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ekspertize konu gayrimenkuller Trabzon İli, Of İlçesi, Eskipazar Mah,1154 ada 18 parsel ve 1160 ada 25 parsel de yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Of ilçe merkezinden Rize istikametine doğru karadeniz sahil yolu üzerinden yaklaşık 7km kuzeydoğuya doğru gidilir ve güneydoğuya ayrılan sokağa dönülür, taşınmazlar yaklaşık 200 metre ileride konumlandır. Yakın çevresinde sanayi amaçlı yapılar ve boş parseller bulunmaktadır. Konu taşınmazlar ilçe merkezine uzaklığı ~7 km, il merkezine uzaklığı ~59 km dir. Konu taşınmazlara özel araçlarla ulaşım mümkündür.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Trabzon İli, Of İlçesi, Eskipazar Mah;

1154 ada 18 parsel;Değerlemeye konu taşınmaz 3 katlı çay fabrika üretim binası ve yaş çay girişi ve kazandıraresi ve arsası olup, 2.180,29 m² alana sahip arsa üzerinde konumlandır. Taşınmaz Fidanlık küme Evler Yoluna cepheli topoğrafik olarak düz, geometrik olarak çokgen parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda Çay Fabrikası olarak kullanılmaktadır.

1160 ada 25 parsel;Değerlemeye konu taşınmaz Çalılık niteliğinde olup, 3.005,01 m² alanlı arsadır. Taşınmaz topoğrafik olarak düz, geometrik olarak çokgen parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda boş arsa formundadır. Otopark olarak kullanılmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu 1154 ada 18 parsel 2180,29 m² alanlı arsa ve üzerinde bulunan Akkuş Çay Fabrikası, 1160 ada 25 parsel 3.005,01 m² alanlı çalılıktır. 1154 ada 18 parsel bünyesinde sadece Fabrika Binası bulunmaktadır. Fabrika binası yaklaşık 11 yaşındadır. 1160 ada 25 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Fabrika Binası:

Fabrika binası 30.12.2010 tarih 2010/1-1-5 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 14.11.2012 tarih 2012-1-1-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 3.485 m² alanlı iki kattan oluşmaktadır. Projesinde Zemin Kat + Asma Kat +1.Normal Kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında üretim odası,tasnif bölümü, depo, fırınlar; asma katında paketlenmiş çay deposu, ofisler, yemekhane, laboratuvar; soldurma, stok alanı bulunmaktadır. Projesine göre zemin katı 1365 m², ara katı 780 m², 1. katı 1365 m² olmak üzere toplam 3510 m² alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık zemin katı 1565 m², zemin galeri katı 220 m², ara katı 1230 m², ara galeri katı 65 m², 1. katı 1365 m² olmak üzere toplam 4445 m² alanlı bina bulunmaktadır.

YERİNDE YAPILAN ÖLÇÜMLER

Fabrika bina inşaat alanı	Uzunluk/Mt	Genişlik/Mt	Toplam/Mt	Kat	
Fabrika zemin kat	25,2	54,20	1365	1	1565
	25,2	7,65	190		
	3,7	2,70	10		
Fabrika zemin galeri kat	12,5	17,6	220	1	220

Fabrika ara kat	25,2	49	1230	1	1230
Fabrika ara galeri kat	10,85	6	65	1	65
Fabrika 1. kat	25,2	54,20	1365	1	1365
		FABRIKA TOPLAM M2			4445

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	TRABZON
İLÇESİ	:	OF
MAHALLESİ	:	ESKİPAZAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	1154
PARSEL NO	:	18
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2180.29m2
A.T.NİTELİĞİ	:	3 KATLI ÇAY FABRIKA ÜRETİM BİNASIVE YAŞ ÇAY GİRİŞİ VE KAZAN DAİRESİ VE ARSASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVİMİYE NO	:	13235
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	18
EDİNİM TAR.	:	15.12.2021
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	100624250

İLİ	:	TRABZON
İLÇESİ	:	OF
MAHALLESİ	:	ESKİPAZAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	1160
PARSEL NO	:	25
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3005.01m2
A.T.NİTELİĞİ	:	ÇALILIK
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVİMİYE NO	:	9853

CİLT NO	:	13
SAHİFE NO	:	1253
EDİNİM TAR.	:	05.08.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	109766549

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

05.01.2024 tarihinde alınan takbis belgelerine göre;1154 ada 18 parsel üzerinde aşağıdaki takyidatlar tespit edilmiştir.

Bevanlar Bölümü:

--3194 sayılı kanunun geçici 16 maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgesine istinaden yapıldığı yapının yola 59,83 m2 ALANATECAVÜZLÜ OLDUĞU ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilesih halinde belirtme kaldırılacaktır. 08.01.2020 tarih 95392 sayılı yazı (- 27-01-2020- 658)

Rehinler Bölümü:

--TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 1.derece 16.890.000,00TL 17-02-2023 16:15 – 4098

-- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 2.derece 260.000.000,00TL 10-03-2023 11:40 – 5852

05.01.2024 tarihinde alınan takbis belgelerine göre;1160 ada 25 parsel üzerinde aşağıdaki takyidatlar tespit edilmiştir.

Rehinler Bölümü:

--TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 1.derece 1.000.000,00TL 17-02-2023 16:18 - 4101

-- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 2.derece 260.000.000,00TL 10-03-2023 11:40 - 5914

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Of Belediyesi İmar müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgiye göre taşınmazlardan 1154 ada 18 parsel Sanayi Tesisi alanında kalmakta olup, E.1,00 Yençok:18,50 yapılaşma şartlarına sahiptir. 1160 ada 25 parsel ise Endüstriyel Gelişme Bölgesi alanında E:1 Hmax:18.50 yapılaşma şartları bulunmaktadır.

5.3.2.2. BELEDİYE DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası:

Fabrika binası 30.12.2010 tarih 2010/1-1-5 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 14.11.2012 tarih 2012/1-1-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 4.190 m2 alanlı iki kattan oluşmaktadır.1160 ada 25 Parsel ile ilgili Zemin + 1 Normal kat aşağıda detayları verilen ruhsat başvurusu olduğu ruhsatların onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır

- Zemin Kat Yüksekliği 8 metre (betonarme)

- Normal Kat Yüksekliği 10 Metre (yapısal Çelik)

- Toplam kapalı alan 2.729,4 m2

- Yapı sınıfı 3A

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

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

5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	20.08.2020 tarih 4448 yev nolu ifraz işlemi ve 21.04.2021 tarih 3915 yev. nolu satış işlemi, 02.06.2021 tarih 9796 yev. nolu satış işlemi yapılmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEME Sİ YAPILAN PROJEYEĞER BELİRLİ BİR PROJEYE

İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Parsel üzerindeki yapı mevcut mimari proje ve ruhsatlarına göre inşa edilmemiş, ilave kısımlar tespit edilmiş, muhtelif kat ve nitelikte fabrika binası şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,

Yola yakın olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralınmasının uzun zaman alabilecek olması.

Şehir merkezine uzak olması.

Eski yapı olması.

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

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

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI: SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumda 1.412m² alana sahip sanayi imarlı arsanın pazarlıklı 16.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(11331 TL/m²)**

Emsal 2: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede imarlı parsellerin 10.000TL-12.000TL/m² aralığında imarsız parsellerin 4000-6000TL/m² aralığında satış görebileceği beyanı alınmıştır. **(10000 TL/m²)**

Emsal 3: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede imar planı dışındaki 4.600 m² alanlı tarla niteliğindeki taşınmaz 20.000.000 TL bedelle satılıktır. **(4347TL/m²)**

Emsal 4: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumda 2.200m² alana sahip sanayi imarlı arsanın pazarlıklı 22.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(10000 TL/m²)**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alın-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	11331	10000	4347	10000
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	20%	20%	20%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	20%	30%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	50%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14854	13680	9663	14250

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli 9663 -14854 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak 1154 ada 18 ve 1160 ada 25 parselin nolu parsellerin 14500 TL/m² üzerinden değerlemeye alınmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1160 ada 25 parsel için imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. 1154 ada 18 parsel üzerindeki yapı ile ilgili imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje,Ruhsat ve yapı kullanma göre parsel üzerinde 4190 m2 alanlı fabrika tesisi bulunmaktadır.1160 Ada 25 parsel üzerinde ise hali hazırda yapılan Belediye aşamasına göre ruhsatı onay aşamasında olan Zemin + 1 Normal kat , Zemin Kat Yüksekliği 8 metre (betonarme), Normal Kat Yüksekliği 10 Metre (yapısal Çelik), Toplam kapalı alan 2.729,4 m2 Yapı sınıfı 3A 1154 Ada 18 parsel Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 5335m² yapı bulunmaktadır.Mahallindeki alan üzerinden mevcut değer taktir edilmiştir.

6.6. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

6.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

1154 ada 18 parsel ve 1160 ada 25 parsel nolu taşınmaz üzerindeki bina çay fabrikası olup, tamamının değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

1154 ada 18 ve 1160 ada 25 nolu parsel üzerindeki taşınmazlar,maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerlerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi önünde bulundurulmuş yapılar değerlendirilmesine alınmıştır

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1160 ada 25 parsel için imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. 1154 ada 18 parsel üzerindeki yapı ile ilgili imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje,Ruhsat ve yapı kullanma göre parsel üzerinde 4190 m2 alanlı fabrika tesisi bulunmaktadır.1160 Ada 25 parsel üzerinde ise hali hazırda yapılan Belediye aşamasına göre ruhsatı onay aşamasında olan Zemin + 1 Normal kat , Zemin Kat Yüksekliği 8 metre (betonarme), Normal Kat Yüksekliği 10 Metre (yapısal Çelik), Toplam kapalı alan 2.729,4 m2 Yapı sınıfı 3A 1154 Ada 18 parsel Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 5335m² yapı bulunmaktadır.Mahallindeki alan üzerinden mevcut değer taktir edilmiştir.

ARSA+BİNA DEĞERİ

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER	
1154 Ada 18 Nolu Parsel Arsa Değeri	2.180,29 m ²	14.500TL/m ²	1 / 1	31.614.205 TL	
1160 Ada 25 Nolu Parsel Arsa Değeri	3.005,01 m ²	14.500TL/m ²	1 / 1	43.572.645 TL	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.185,30 m²			75.186.850 TL	
AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
1154 Ada 18 Parsel Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	4.190,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	62.850.000 TL	
1160 Ada 25 Parsel Fabrika Binası Maliyeti	2.729,40 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	40.941.000 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	2.817.310 TL	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	6.919,40 m²			106.608.310 TL	
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				181.795.160 TL	
AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
1154 Ada 18 Parsel Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	5.335,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	80.025.000 TL	
1160 Ada 25 Parsel Fabrika Binası Maliyeti	2.729,40 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	40.941.000 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	3.657.310 TL	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	8.064,40 m²			124.623.310 TL	
TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ				199.810.160 TL	

Nihai Değer Takdiri

TASINMAZIN ARSA+BİNA PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2023
Değer Tarihi	31.12.2023
Yasal Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	181.795.000.-TL
Yasal Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	218.154.0000.-TL
Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	199.810.000.-TL
Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	239.772.000.-TL
Yasal Durum Arsa+Bina Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	6.141.722.USD
Yasal Durum Arsa+Bina Pazar Değeri USD (KDV Dahil)	7.370.067.-USD
Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	8.100.405.-USD
Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri USD (KDV Dahil)	9.720.486.-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %20 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 USD29,60-TL olarak kabul edilmiştir. (31.12.2023)
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır

DEğERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

SPK Lisans No:920058

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

KONUM KROKİSİ: 40.983545, 40.328970



TAKBİS BELGESİ:

Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
053524003260	20240105-1775-F04243	326

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1154/18
Taşınmaz Kimlik No:	100624250	AT Yüzölçümü(m2):	2180.29
İl/ilçe:	TRABZON/OF	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Of	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİPAZAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/18	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI ÇAY FABRİKA ÜRETİM BİNASI VE YAŞ ÇAY GİRİŞİ VE KAZAN DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi gereğince tescil .3194 sayılı kanunun geçici 16 maddesi uyarınca güzenlenen yapı kayıt belgesine istinaden yapıldığı yapının yola 59,83 m2 ALANA TECAVÜZLÜ OLDUĞU ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilmesi halinde belirtme kaldırılacaktır.) Tarih: 08/01/2020 Sayı: 95392(Şablon: Diğer)	(SN:6970372) TRABZON KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
			Of - 27-01-2020 11:04 - 658	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
627300018	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-12-2021 13235	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	16890000.00 TL	28	1/0	F.B.K.	Rize - 17-02-2023 16:15 - 4098
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Of - ESKİPAZAR Mah. - (Aktif) - 1154 Ada - 18 Parşel	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	16890000.00 TL	Rize - 17-02-2023 16:15 - 4098	-	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	260000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Rize - 10-03-2023 11:40 - 5852
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Of - ESKİPAZAR Mah. - (Aktif) - 1154 Ada - 18 Parşel	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	260000000.00 TL	Rize - 10-03-2023 11:40 - 5852	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eMHUQTFwT6Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
053524003260	20240105-1775-F04243	326

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1160/25
Taşınmaz Kimlik No:	109766549	AT Yüzölçümü(m2):	3005.01
İl/İlçe:	TRABZON/OF	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Of	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİPAZAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1253	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇALILIK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
678812328	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-08-2022 9853	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	28	1/0	F.B.K.	Rize - 17-02-2023 16:18 - 4101
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Of - ESKİPAZAR Mah. - (Aktif) - 1160 Ada - 25 Parsel	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Rize - 17-02-2023 16:18 - 4101		

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	260000000.00 TL	Yıllık % 28	2/0	F.B.K.	Rize - 10-03-2023 15:46 - 5914
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Of - ESKİPAZAR Mah. - (Aktif) - 1160 Ada - 25 Parsel	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	260000000.00 TL	Rize - 10-03-2023 15:46 - 5914	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _ywb2IPvtGT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





ÖLÇÜ
MÜHENDİSLİK İNŞAAT
TAAHHÜT TİC. LTD. ŞTİ
OF TRABZON

Tel : 0462 771 54 16
Fax : 0462 771 66 78

e-mail: mmmkymch@gmail.com
mmkymch61@gmail.com

PROJE MÜELLİFİ ONAYI	PROJE MÜELLİFİ	İŞVEREN
	Veri No	OF
	Sicil No	634004291
	Soyadı	ARANOZOĞLU
	Adı	ÖKAN
	Baba Adı	MALAKTİN
	Doğum Yılı	1970
	Doğum Yeri	TRABZON
	Mesleği	MİMAR
Miro Sicil No	61-183	
Öde Sicil No	24812	
T.C. 20116526533		

Adı: ÖKTAİLİ
Soyadı: GÜPEL GAY SAN
Adres: M. İnş. Tic. Ltd. Şti.
511

YAPININ	İSTİKLALİ AMACI	İNŞAAT YERİ	YATIRILAN	YATIRILAN	YATIRILAN	İSTİKLALİ	KAT ALANI
			3680m ²				

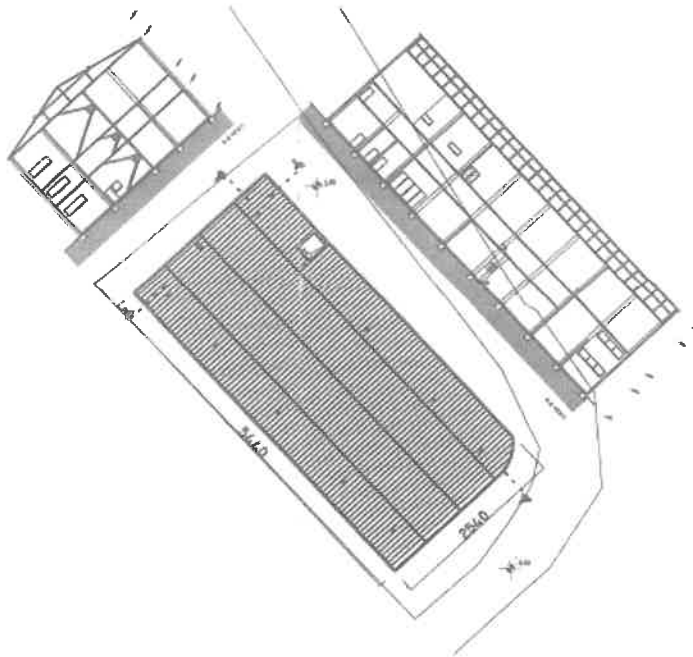
ARSA	İ.	İSTİKLALİ	MANİLLİ	PAFTA	ABA	İSTİKLALİ	İSTİKLALİ
					1154	18	

KİŞİ	
BÖLÜM	

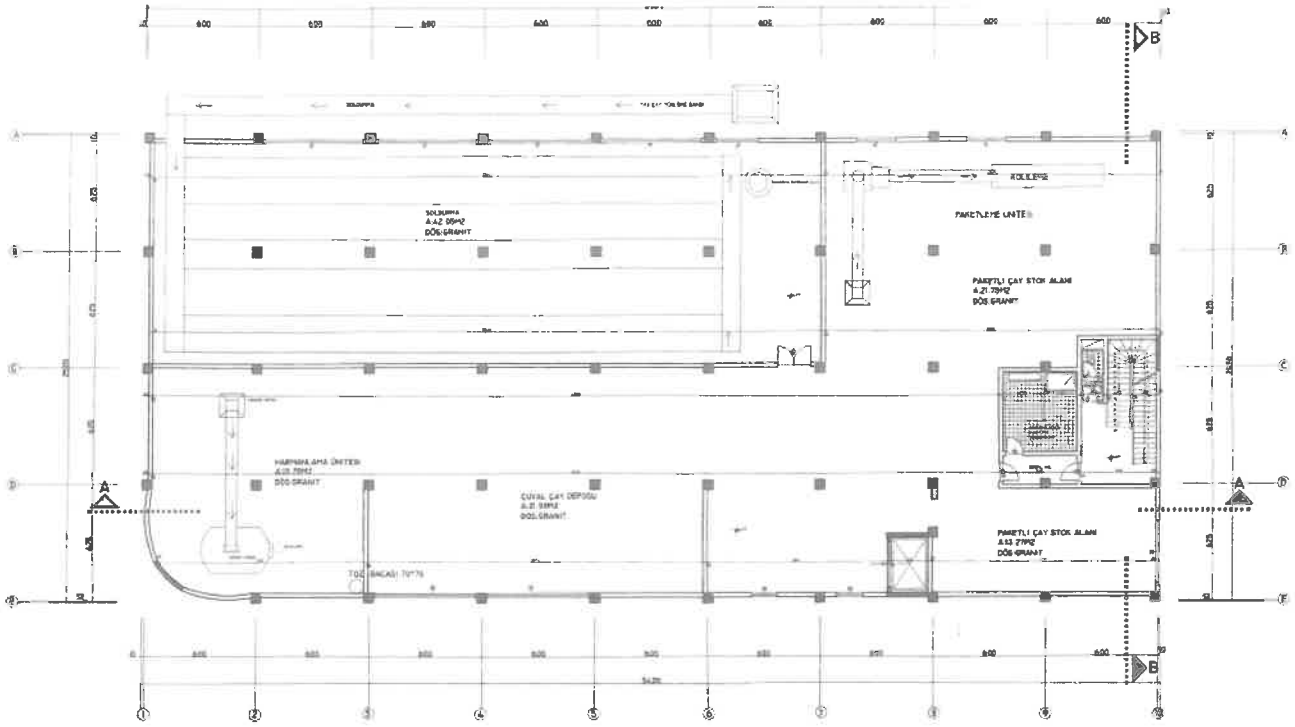
MİMARLAR ODASI

BELEDİYE ONAYI

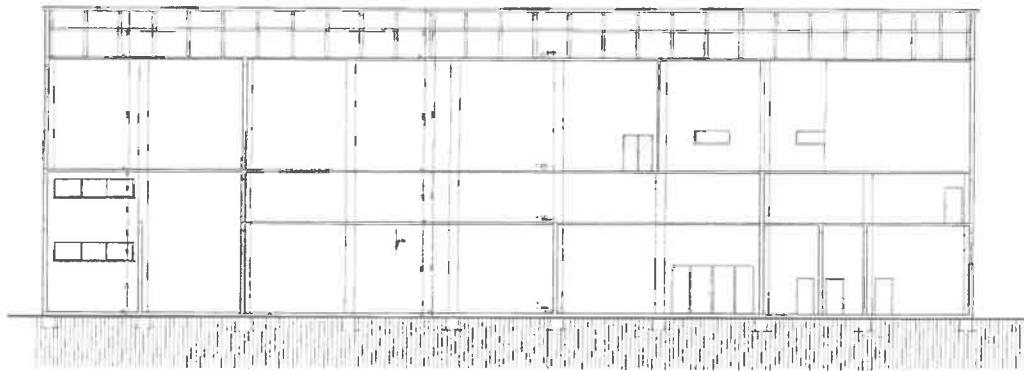
Selim YAZICI
Tehnikçi



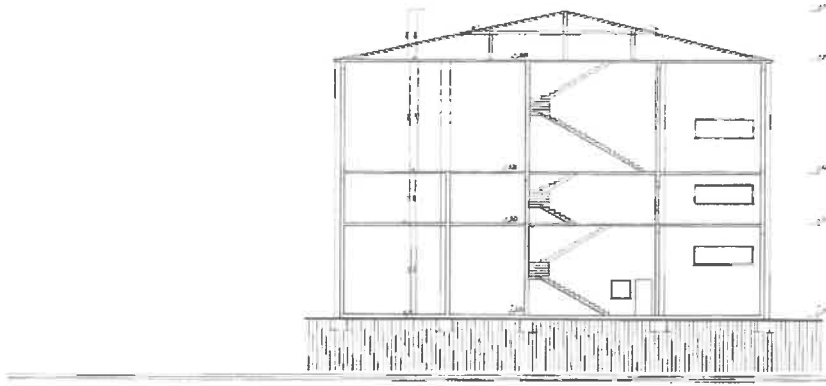
VAZİYET PLANI
Ö:1/1000



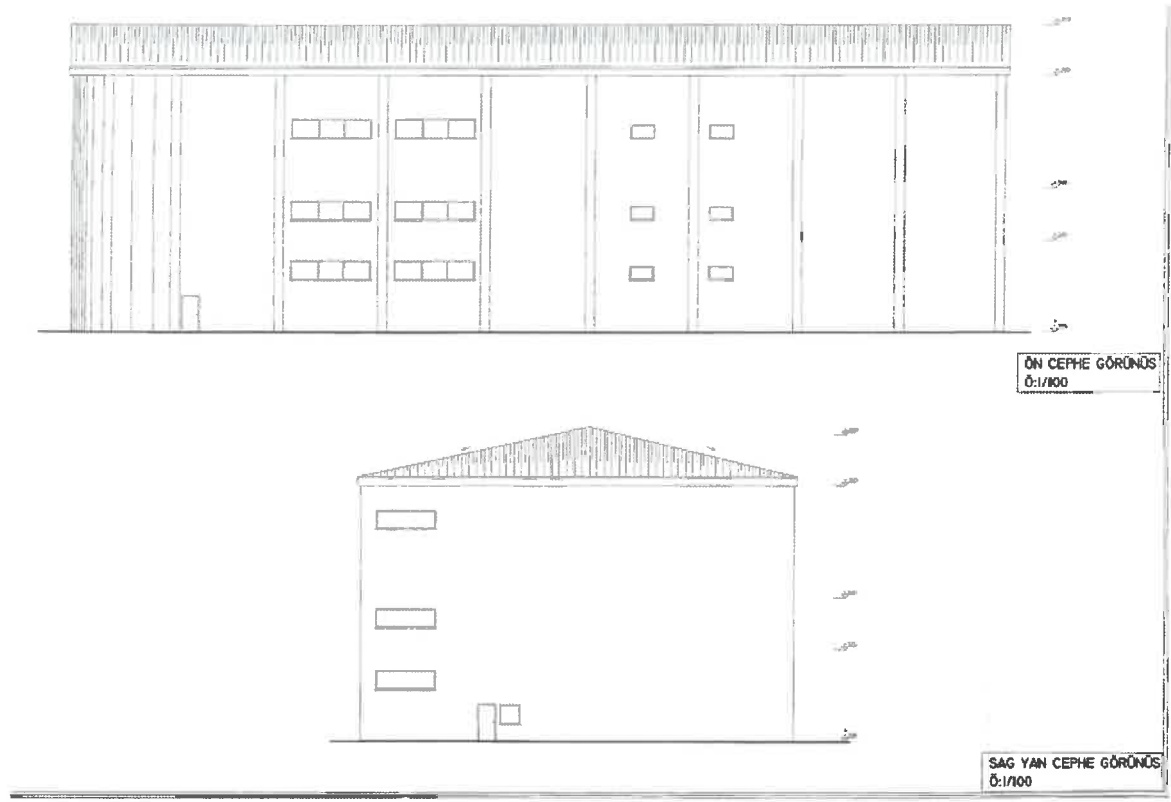
I. NORMAL KAT PLANI
0:1/100



A-A KESİTİ
0:1/100



B-B KESİTİ
0:1/100











MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022

Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI

(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Nisan 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Hamzabey Mah/RİZE

(2 Adet Parsel)

GAYRİMENKULDEĞERLEMERAPORU



RaporNo:2024/003

İÇİNDEKİLER

1.	RAPORÖZETİ.....	4
2.	RAPORBİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKETBİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİBİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIPHAZIRLANMADIĞIHAKKINDAAÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİTALEPLERİNİNKAPSAMIVEARSAGETİRİLENSINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEMEİŞLEMİNİSINIRLAYANVEOLUMSUZYÖNDEETKİLEYENFAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞERTANIMIVEGEÇERLİLİKKOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUKBEYANIVEKISITLAYICIKOŞULLAR.....	8
10.	TAŞINMAZINTAPUKAYITLARI.....	9
10.1.	TAPUKAYITLARI	9
10.2.	TAPUTAKYİDATI.....	9
10.3.	TAKYİDATAÇIKLAMALARI.....	9
11.	BELEDİYEİNCELEMESİ.....	10
11.1.	İMAR DURUMU	10
11.2.	İMAR DOSYASIİNCELEMESİ	10
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B.KONULAR.....	10
11.4.	YAPİDENETİM FİRMASI.....	10
11.5.	SONÜÇYİLİÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUM DANKAYNAKLANANDEĞİŞİM.....	11
12.	TAŞINMAZINÇEVREVEKONUMU.....	12
12.1.	KONUMVEÇEVREBİLGİLERİ.....	12
12.2.	BÖLGEANALİZİ.....	13
12.2.1.	SAMSUNİLİ:.....	13
12.3.	DÜNYAEKONOMİSİNEGENELBAKİŞ.....	13
12.4.	TÜRKİYE'NİNMAKROEKONOMİKGÖRÜNÜMÜ.....	15
12.5.	MEVCUTEKONOMİK KOŞULLARIN,GAYRİMENKULPİYASASININANALİZİ,MEVCUT.....	19
TREN DLER	VEDAYANAKVERİLER.....	19
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKULPİYASASINIBEKLEYEN FIRSATVE TEHDİTLER.....	21
TEHDİTLER.....		21
13.	AÇIKLAMALAR.....	22
14.	ENVERİMLİKULLANIMANALİZİ.....	22
15.	DEĞERLENDİRME.....	23
16.	DEĞERLEMEYAKLAŞIMLARI.....	23
16.1.	PAZARYAKLAŞIMI.....	24

16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	25
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	26
17. FİYATLANDIRMA	27
17.1. ARSANIN DEĞERİ	27
17.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	29
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	30
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
18.3. GAYRİ MENKUL VE BUNABAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	30
18.4. GAYRİ MENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİLE İLGİLİ GÖRÜŞ	30
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİ MENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİ MENKULÜNDEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	30
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	30
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	30
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	30
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	31
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	31
19. SONUÇ	32

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hamzabey Mh. Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel, Merkez/RİZE
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2022 tarih
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Arsa +Bina Değerleme İşlemi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Rize ili, Merkez ilçesi,1431 Ada, 1 ve 2 Parsel
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER(KDV HARİÇ)	
MERKEZ İLÇE C,HAMZABEY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1431 ADA 1,2 PARSELİN PAZAR DEĞERİ	24.900.000,-TL
RAPORUHAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Yusuf YAYLALI (SPKLisansBelgeNo:920058)	Şeref EMEN (SPKLisansBelgeNo:401584)

2. RAPORBİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hamzabey Mh. Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel, Merkez/RİZE								
DAYANAK SÖZLEŞME	26Kasım 2022tarih								
RAPOR NO	2024/003								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023								
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2023								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor,yukarıda adresi belirtilen parselin Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Şeref EMEN-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401584 Yusuf YAYLALI-Değerleme Uzmanı Lisans No: 920058								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILANSONÜÇDEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPORTARİHİ</td><td>31.12.2023</td></tr><tr><td>RAPORNUMARASI</td><td>2023/003</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN ARSADEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)</td><td>13.130.000</td></tr></table>	RAPORTARİHİ	31.12.2023	RAPORNUMARASI	2023/003	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)	TAKDİR OLUNAN ARSADEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)	13.130.000
RAPORTARİHİ	31.12.2023								
RAPORNUMARASI	2023/003								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)								
TAKDİR OLUNAN ARSADEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)	13.130.000								

3. ŞİRKETBİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	ADIM GAYRİMENKULDEĞERLEMEA.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	ANKARA
ŞİRKET ADRESİ	Ayten Sokak, No: 22 Mebusevleri Mahallesi 22/7 Çankaya/ANKARA
TELEFON	(0312) 2135500
EPOSTA	adimgd@adimgd.com.tr
WEB	www.adimgd.com.tr
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	15 Şubat 2010-1394
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	29 Haziran 2012-13527
KURULUŞ SERMAYESİ	250.000,- YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,- TL

4. MÜŞTERİBİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Engindere Mah. Menderes Bulvarı, No: 640E, Merkez/RİZE

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor **EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Her hangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilene gayrimenkullerintürüile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Rapordayeralangörüşvesonuçlar,sadecebelirtilenvarsayımlarvekoşullarlasınırlıdır.
Tümükişisel,tarafsızveönyargısızolarakyapılmışçalışmalarınsonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimizdeğerlemeyiahlakikuralveperformansstandartlarınagöregereçleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapukayıtları

SAHİBİ	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 1/1
İLİ-İLÇESİ	Rize-Merkez
MAHALLESİ	Hamzabey
PAFTA NO	-
ADA NO	1431
PARSEL NO	2
NİTELİĞİ	Tarla
ARSA ALANI	437,29m ²
YEVMIYE NO	2250
CİLT NO	1
SAHİFE NO	73
TAPU TARİHİ	25.01.2023

SAHİBİ	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 1/1
İLİ-İLÇESİ	Rize-Merkez
MAHALLESİ	Hamzabey
PAFTA NO	-
ADA NO	1431
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	Tarla
ARSA ALANI	644,28m ²
YEVMIYE NO	2250
CİLT NO	1
SAHİFE NO	72
TAPU TARİHİ	25.01.2023

10.2. Tapu Takyidatı

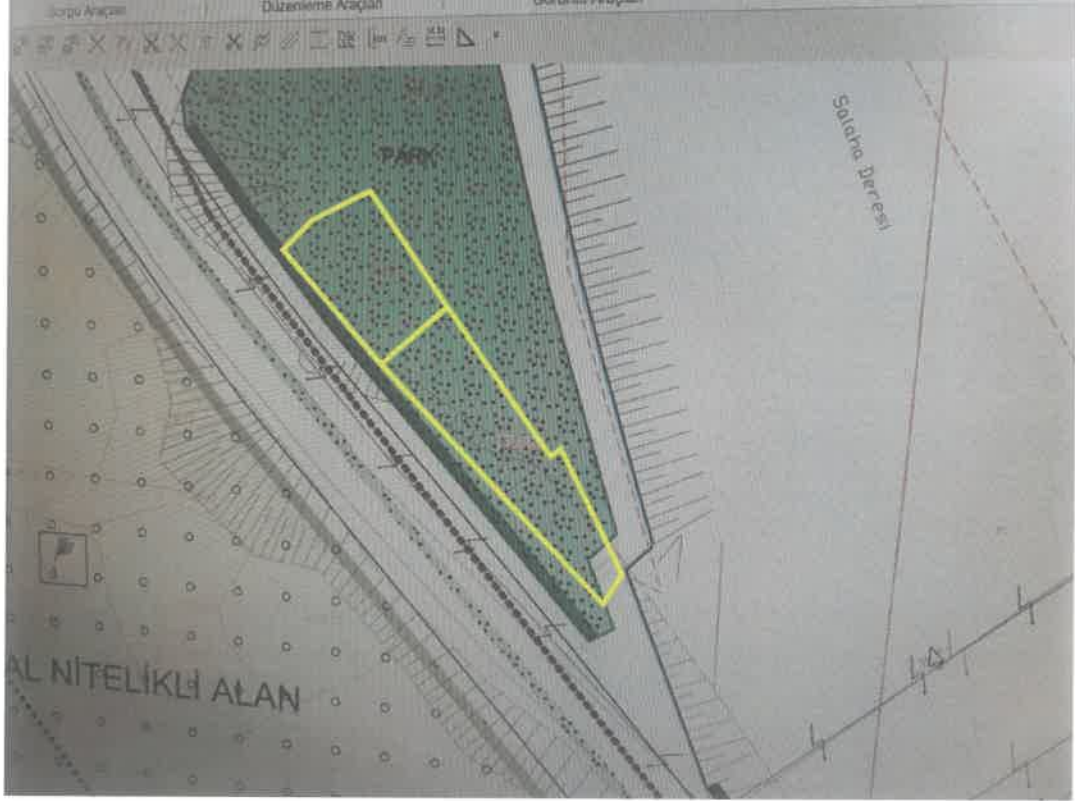
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden e temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyan: Beyan Diğer (Konusu: Şirkete ait tür değişikliği işlemi vardır. (Limited şirket anonim şirkete dönmüştür.)) 06-01-2023 - 589

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Rize Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgide konu taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, Park Alanı içerisinde kalmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmediği, Riskli alan ya da Rezerv alanda kalmadığı ve parselin herhangi bir terki olmadığı tarafımıza belirtilmiştir.



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Rize Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 1431 ada 1 ve 2 parseli ait toplam 1050 m2 ticari yapı alanı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda düzenlenmiş bulunan K0VS5Y5D belge numaralı 05.10.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı

Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Rapor konusu taşınmaza ait her hangi bir plan iptali bulunmamaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim kanuna tabi değildir

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1.Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler,Kamulaştırma İşlemleri

v.b.Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden () (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyelerveyavaliliklermahallinveçevreninözelliklerinegöreyapılarınarasındauyumsağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

1431 ada 1 ve 2 parseli ait toplam 1050 m2 ticari yapı alanı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda düzenlenmiş bulunan K0VS5Y5D belge numaralı 05.10.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Rapor konusu taşınmaz; Rize ili, Merkez ilçesi, Hamzabey Mahallesi, Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel üzerinde yer alan depo amaçlı kullanılan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar merkez ana arterlerinden Menderes Bulvarı üzerinde Artvin istikametinde gidilirken RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesinin önünden sağa dönülerek Zincirli Sokağa girilir. Yol boyu ~930 m ilerledikten sonra yolun dere tarafında konumlu olan taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla ticaret ve kamu amaçlı az sayıda konut amaçlı kullanımlar bulunmaktadır. Yakın çevresinde; RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesi, Tır Parkı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Rize İl Özel İdaresi, Rize Belediyesi Atölyeleri, İş yerleri, Depolar vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaz Rize Merkeze 6 km, Rize Limanına 7 km, Rize-Artvin Havalimanına 29 km mesafededir.



Konum Kroki

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Rizeİli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İl Merkez ve İlçelerinde 6 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Bunlardan Merkezdekinde 222, Çayeli İlçesindekinde 122, Ardeşen İlçesindekinde de 111 işyeri bulunmaktadır.

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

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

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

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

Rize'nin Ekonomik Durumu

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. azalması nedeniyle güç durumdadır.

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

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

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

12.3. Türkiye'nin Makro ekonomik Görünümü

Tüketici Güven Endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi 75,5 oldu

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Ekim ayında 74,6 iken Kasım ayında %1,1 oranında artarak 75,5 oldu.

Tüketici güven endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi, alt endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2023

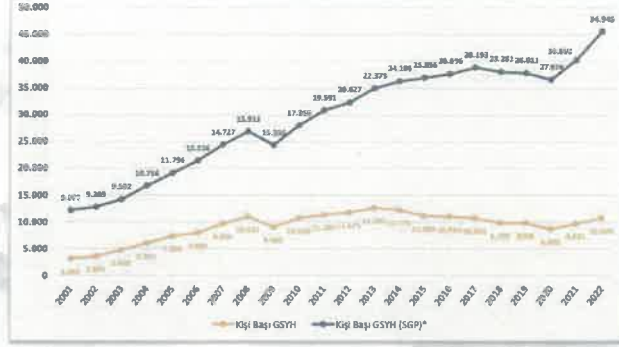
	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ekim	Kasım	Ekim	Kasım
Tüketici güven endeksi	74,6	75,5	4,4	1,1
Mevcut dönemde hanenin maddi durumu	59,7	61,3	6,1	2,7
Gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisi	72,6	74,5	5,4	2,6
Gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durum beklentisi	72,9	73,4	7,2	0,6
Gelecek 12 aylık dönemde dayanıklı tüketim mallarına harcama yapma düşüncesi	93,2	92,6	0,5	-0,6



➤ Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.

➤ Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH 34.945 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

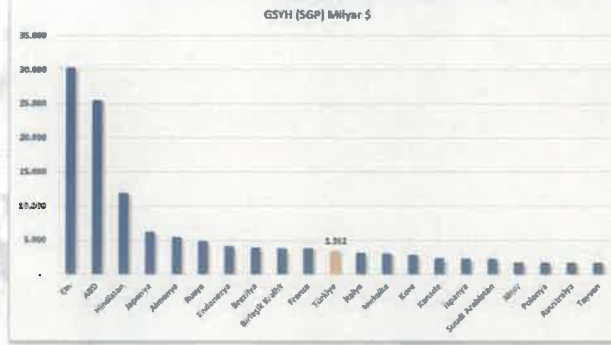


Kaynak: TÜİK
*Geçici veri



Dünyanın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH)

➤ 2022 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

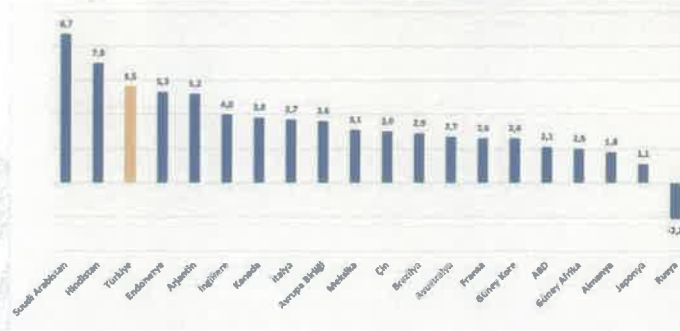


Kaynak: IMF



G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

➤ Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyümüştür.

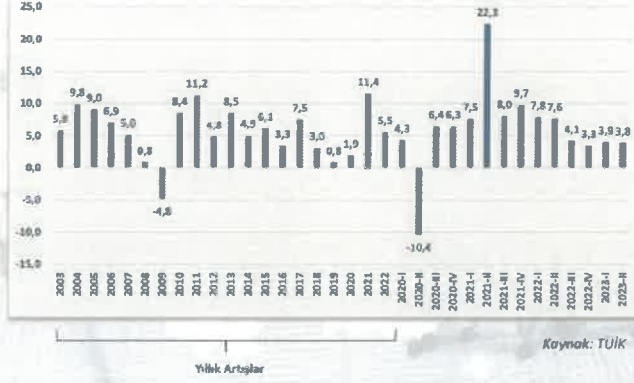


Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics



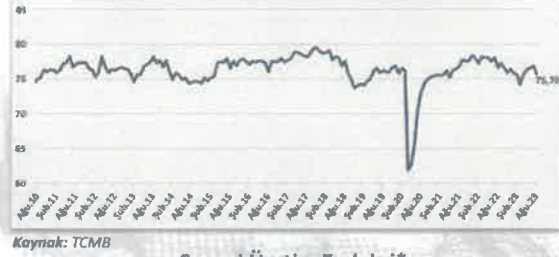
- Türkiye ekonomisi 2023 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.
- 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



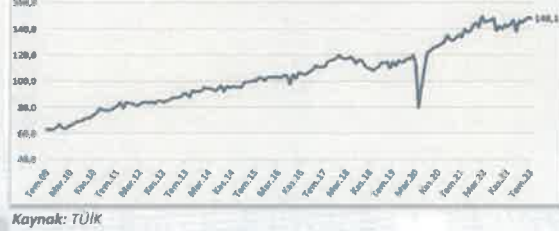
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)



- 2023 Temmuz ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi bir önceki aya göre %0,4 oranında azalırken, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksinde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %7,4 oranında artış gerçekleşmiştir.

Sanayi Üretim Endeksi*



*Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış Endeks (2015=100)

9/72



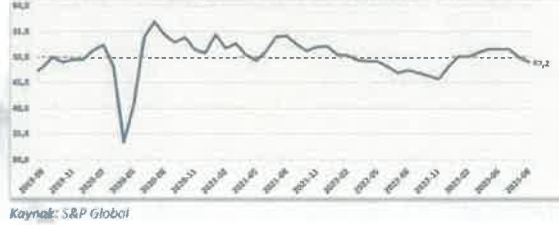
- PMI, 2023 yılı Ağustos ayında 49,0 olarak gerçekleşmiştir.

Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI)



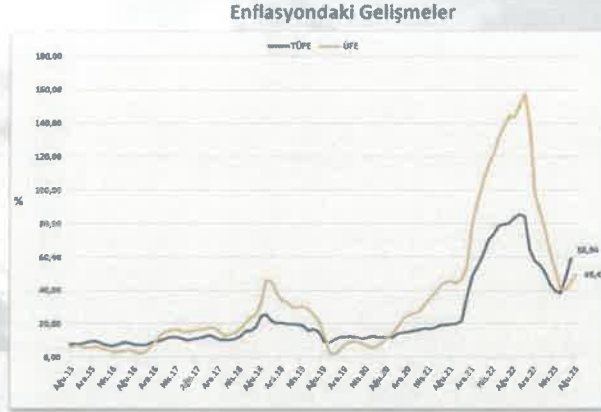
- Yeni ihracat siparişleri endeksi Ağustos ayında 47,2 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni İhracat Siparişleri Endeksi





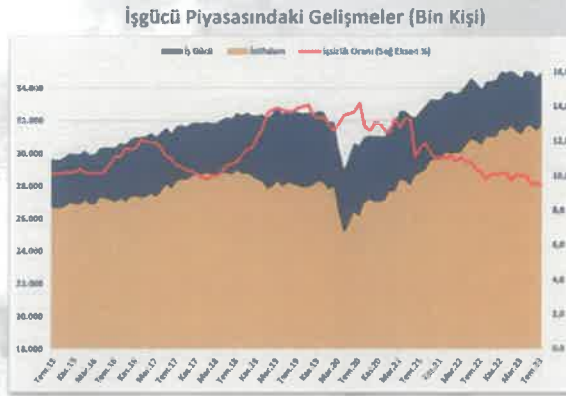
- 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %58,94, Yİ-ÜFE'de ise %49,41 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK



- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Temmuz ayında %9,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,8 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Temmuz), Almanya'da %5,7 (Temmuz), Fransa'da %7,2 (Temmuz) ve İtalya'da %7,6 (Temmuz) düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 307 bin kişi artarak 31 milyon 341 bin kişi, istihdam oranı ise 1,3 puanlık artış ile %48,1 olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

KAYNAK: TCMB, TUIK

12.4. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar,
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar,
- Samsun gibi metropollerde proje geliştirilebilecek imarlı arsa azlığı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlara gelenele cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

13. AÇIKLAMALAR

Rapor konusu taşınmaz; Rize ili, Merkez ilçesi, Hamzabey Mahallesi, Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel üzerinde yer alan depo amaçlı kullanılan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar merkez ana arterlerinden Menderes Bulvarı üzerinde Artvin istikametinde gidilirken RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesinin önünden sağa dönülerek Zincirli Sokağa girilir. Yol boyu ~930 m ilerledikten sonra yolun dere tarafında konumlu olan taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla ticaret ve kamu amaçlı az sayıda konut amaçlı kullanımlar bulunmaktadır. Yakın çevresinde; RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesi, Tır Parkı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Rize İl Özel İdaresi, Rize Belediyesi Atölyeleri, İş yerleri, Depolar vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaz Rize Merkeze 6 km, Rize Limanına 7 km, Rize-Artvin Havalimanına 29 km mesafededir.

14. ENVERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alınarak imar durumuna ve yapı ruhsatına uygun şekilde Sanayi Depolama projesi şeklinde proje geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler(Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumu - Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Sahil Yoluna cepheli olması - Köşe parsel niteliğinde olması - Deniz ve Adalar manzarası bulunması - Mevcut imar durumu - Tamamlanmış altyapı - Yapı ruhsatının alınmış olması	- İnşaatın devam etmiş olması - Kat irtifakının henüz kurulmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması - Ticari birim satış/kira bedellerinin yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Biryöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d)yöntem(ler)inuygulanmasıçingerekengüvenilirbilgininmevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlemekonusuvarlığındağeresasınauygünbirbedellesondönemdesatılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemliölçüdebenzervarlıklarileilgisikyapılanve/veyagüncelgözlemlenebilirişlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadarkatılan maliyetleri (vebumaliyetlerindeğerekatkı yapıpyapmadığını)vekatılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespiti aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri

2. Projenin halihazır durum değeri

17.1. Arsanın Değeri

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Maliyet Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Piyasa Bilgileri

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

►Emsal 1: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 15.363m² parsel yüzölçümüne sahip Ticaret imarlı Emsal:1,80 hmax: 24,50m yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 120.000.000TL bedelle satılıktır. (7.811 - TL/m²) Güneş Gayrimenkul 0 (545) 246 31 86

►Emsal 2: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 3.290m² parsel yüzölçümüne sahip Konut+Ticaret imarlı Emsal:2,60 hmax: 30,50m yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 105.000.000TL bedelle satılıktır. (31.950 - TL/m²) Remax 0 (532) 562 32 67

►Emsal 3: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 2.800m² parsel yüzölçümüne sahip Konut+Ticaret imarlı Emsal:1,20 hmax: 21,50m yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 25.000.000TL bedelle satılıktır. (8.928 - TL/m²) Sahibinden Tel: 0 (534) 481 26 53

►Emsal 4: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu ile yapılan görüşmede taşınmazların arsa değeri için konum, cephe, ulaşılabilirlik, yapılaşma şartları dikkate alındığında 6.000-7.000TL/m² aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. Remax 0 (532) 562 32 67

Emsal Analizi(Arsa)					
ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7811	31950	8928	7000
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-30%	-5%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-40	-5%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6678	12077	7654	6650

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda Emsal 1,2,3 taşınmaza göre konum ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsellerin park alanı içerisinde olması sebebi ile kamuya geçiş sağlanacak parseller olarak gözlenmiştir. Bu hususun değerlemede olumsuz olarak etki yaratacağı göz önünde bulundurularak değerlendirme esaslarında dikkate alınmıştır. Bu etkenler dikkate alındığında taşınmazların arsa değeri için 9500TL/m2 olarak kanaat verilmiştir.

Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde nihai birim m² değere ulaşılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m²birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

1431 ada1-2 Parseller	
Yüz ölçümü	1081,57
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)	9500
1431 ada 1-2 Nolu Parseller İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer(TL)	10.274.915.TL

17.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Varsayımlar:

Toplam İnşaat Alanı:

Rize Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 1431 ada 1 ve 2 parseli ait toplam 1050 m² ticari yapı alanı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda düzenlenmiş bulunan K0VS5Y5D belge numaralı 05.10.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

İnşaat Maliyetleri:

Yapı ruhsatına göre inşa edilecek bina için m²birim maliyet bedeli olarak 2023 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre (Sanayi Depolama) için 12500 TL/m² öngörülmüş, güncel inşaat maliyetlerine göre Altyapı-peyzaj, proje- ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15- 25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır.Buna göre inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER
1431 Ada 1-2 Nolu Parseller Arsa Değeri	1.081,57 m ²	9.500TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	1.081,57 m²				10.274.915 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				10.274.915 TL	
AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m			100,0%	0 TL	
Sanayi Depolama Binası Maliyeti Çelik H: 11,00m	1.050,00 m ²	12.500TL/m ²	100,0%	13.125.000 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.500.000 TL	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	1.050,00 m²			14.625.000 TL	

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	24.899.915 TL
----------------------------------	----------------------

17.2. Projenin Hali hazır Durum Değeri

Maliyet tablosundan da görüleceği üzere 1431 ada 1-2 parselde yapı ruhsatı alınan projenin hesaplanan hali hazır durum değeri **24.900.000,-TL** mertebesinde dir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Arsa Değeri:

Değerleme konusu parsel üzerine sanayi depolama amaçlı yapı yapılmakta olup hali hazırda inşaat halinde olması nedeni ile arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile parsel üzerinde yer alan yapıların değeri ise maliyet yöntemi ile hesap edilmiş ve Arsa+Bina değeri hesap edilerek değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Maliyet Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre taşınmaz değeri **24.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri Maliyet yaklaşımına göre 24.900.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 10.274.915,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsa üzerinde yer alan yapıya ait tüm yasal belgeler mevcuttur.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

1. Arsa değeri için,

10.274.915,-TL kıymet takdir edilmiştir.

2. Hali hazır Durum Değeri için,

24. 900.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Arsanın KDV dâhil (%20) değeri 12.329.898,-TL, KDV dahil proje değeri 29.880.000,-TL

İşbu rapor, EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

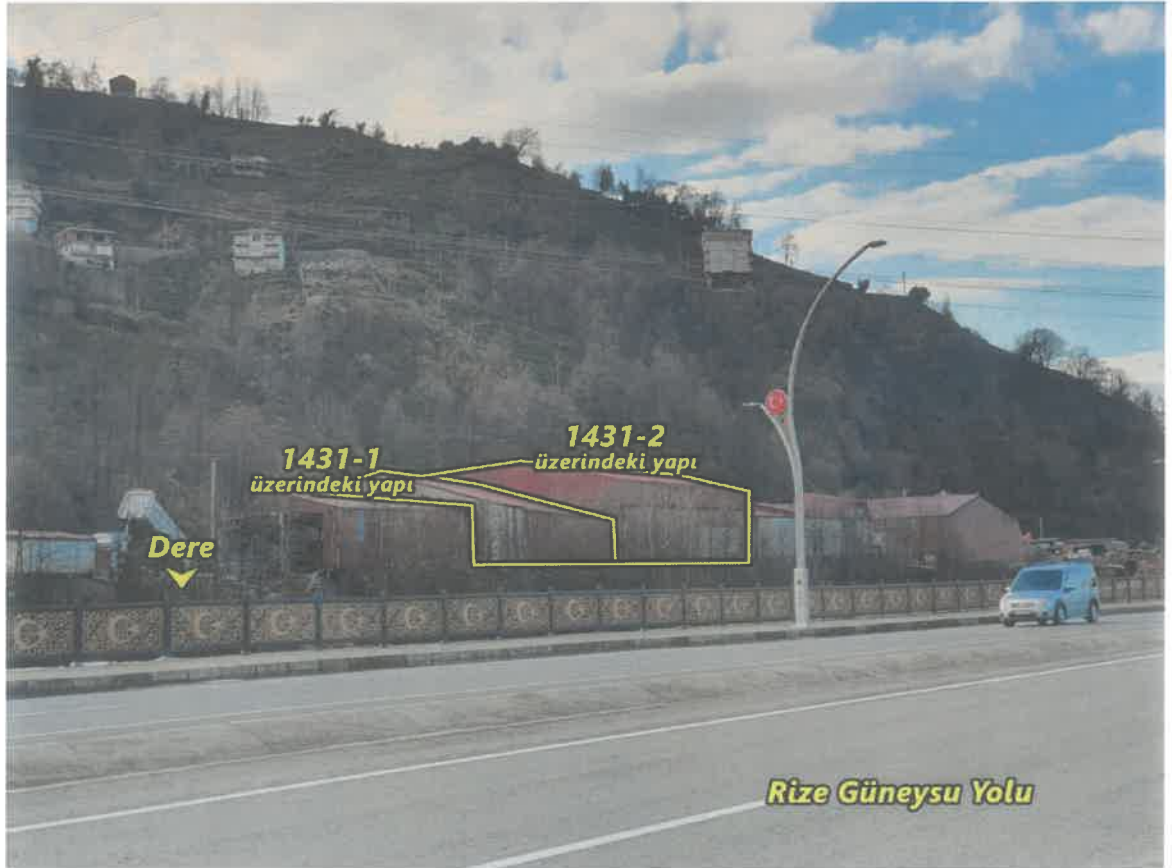
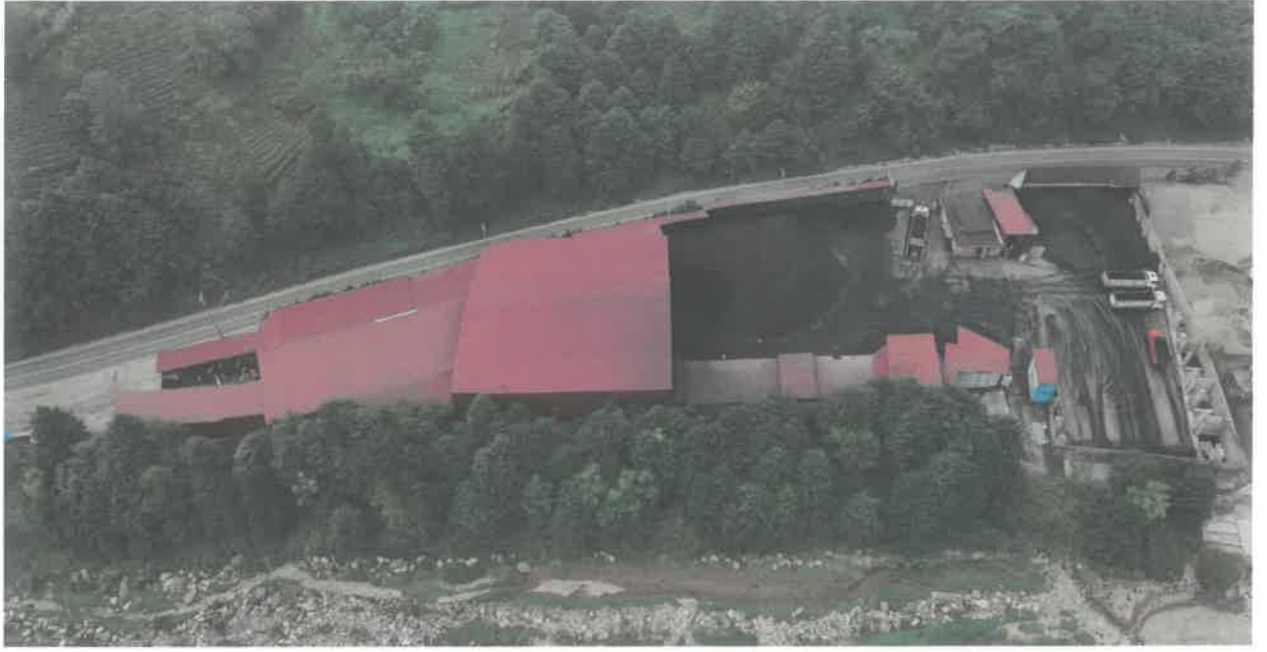
Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

Yusuf YAYLALI
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 920058)

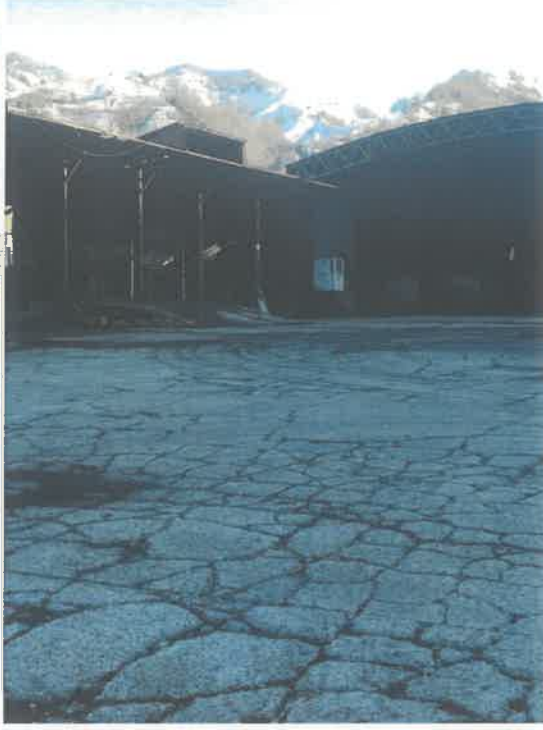
Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

FOTOĞRAFLAR









YAPI KAYIT BELGESİ



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : K0VS5Y5D
Başvuru Numarası : 2152780
Düzenleme Tarihi : 05.10.2018

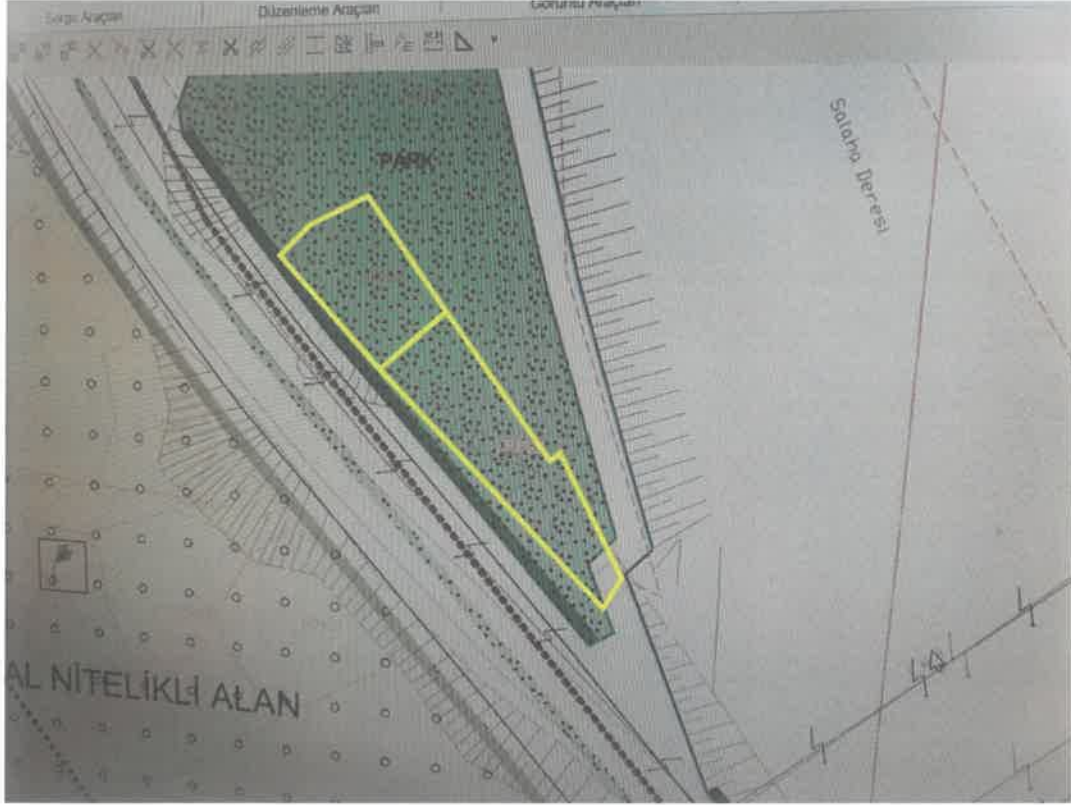
Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:MERKEZ, Mahalle:HAMZABEY,
Ada:1431, Parsel:1 - 2
Toplam Yapı Alanı : 1050,00 m²
Arsa Alanı : 1081,90 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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



İMAR DURUMU



CBS GÖRÜNTÜSÜ

İdari: **Taşınmaz No** **Analiz** **Diğer**

Rize

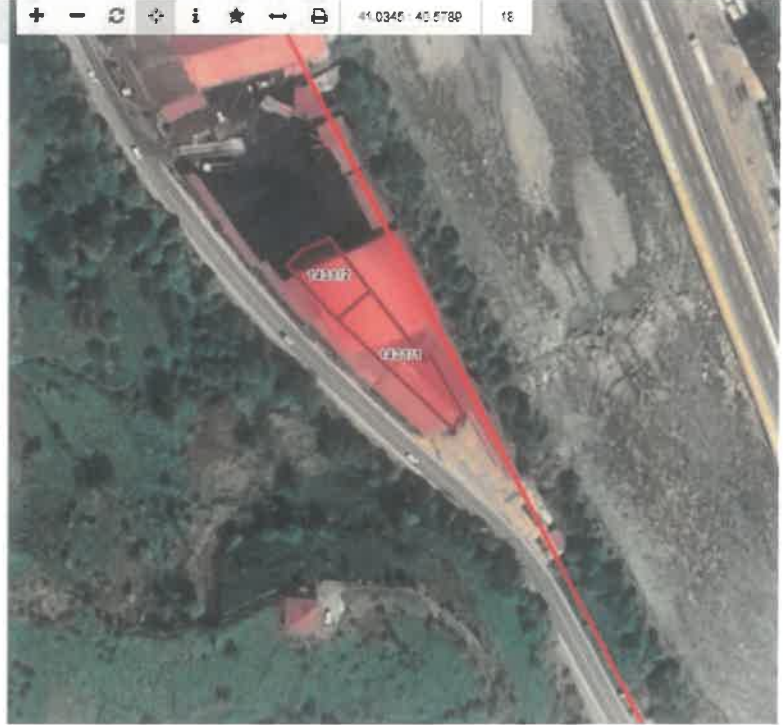
Merkez

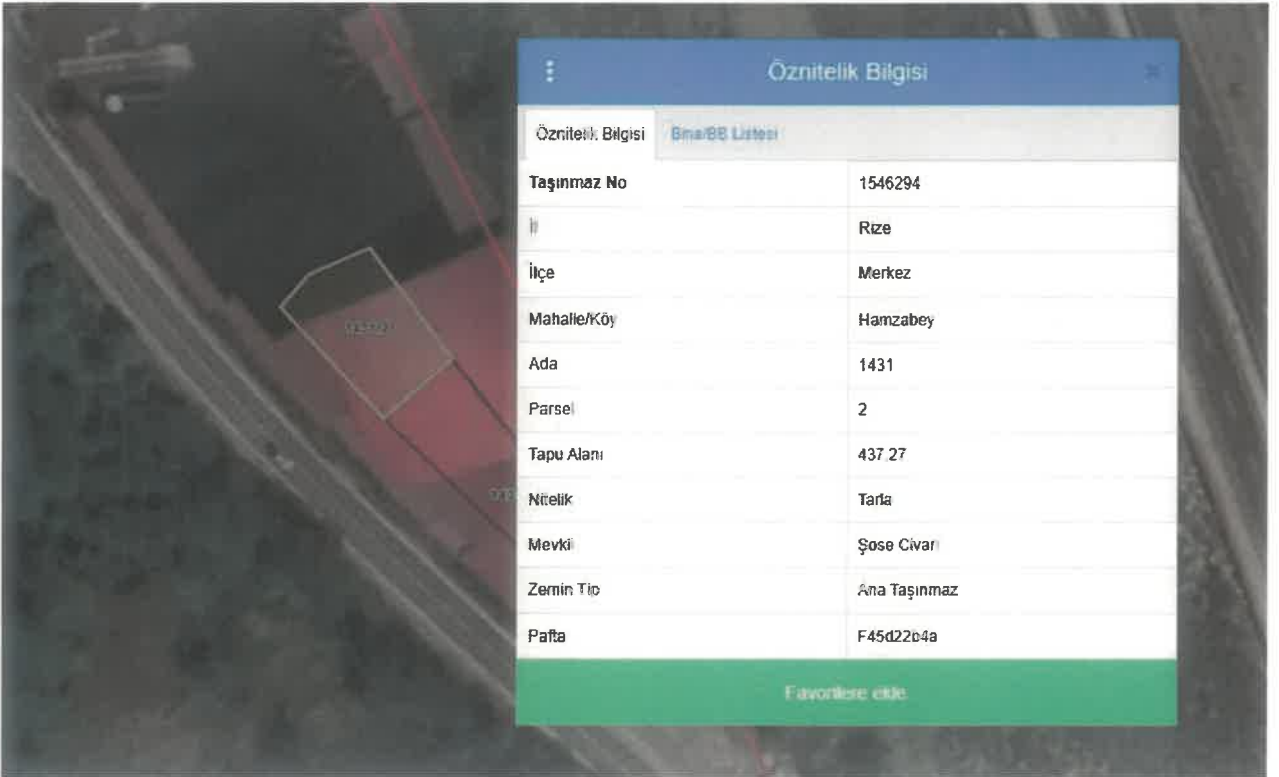
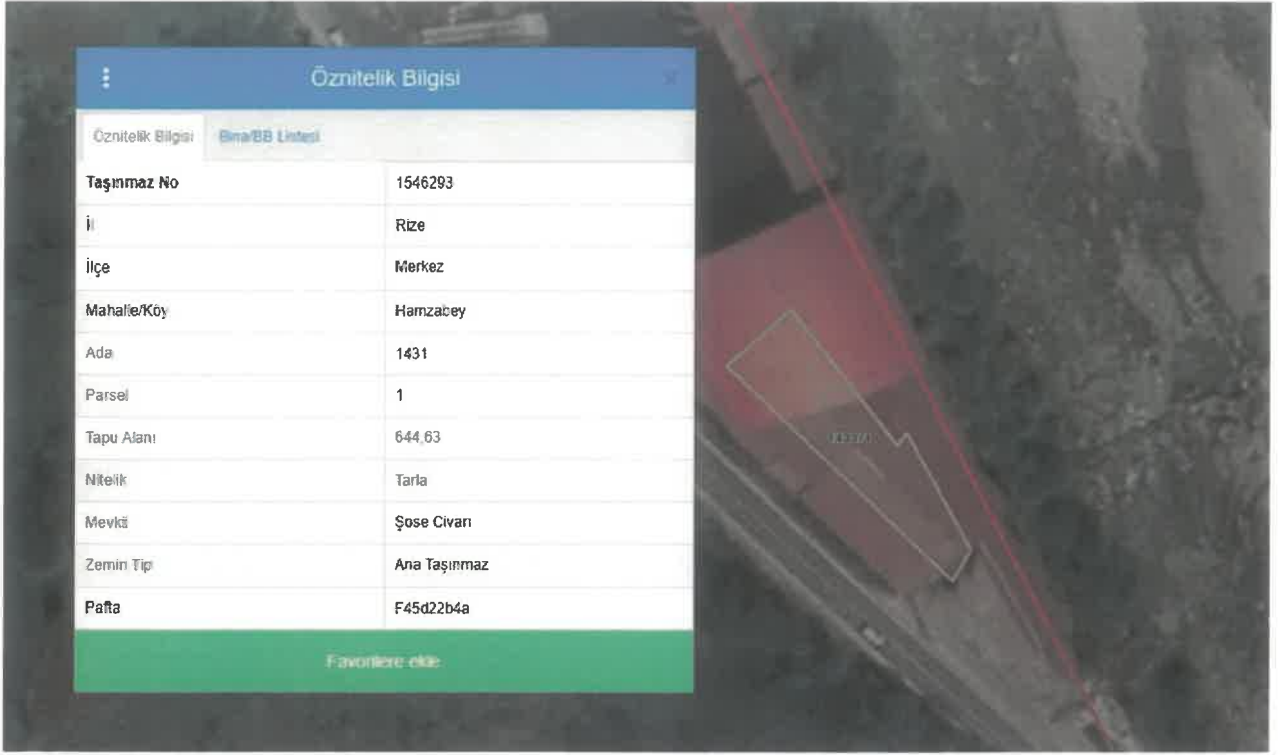
Hamzabe

1431

2

Sorgula





TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:22



Kayıd Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
051724006215	20240105-1775-F04254	621

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1431/1
Taşınmaz Kimlik No:	120428678	AT Yüzölçümü(m2):	644.28
İl/İlçe:	RİZE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Rize	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMZABEY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Şose Cıvarı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/72	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Şirkete ait tür değişikliği işlemi vardır. (Limited şirket anonim şirkete dönmüştür.)) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Rize - 06-01-2023 13:03 - 589	

1 / 2

	VKN:3960588789	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
727410314	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 2250	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RHUmiuxTkmO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:22



Kayıd Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
051724006215	20240105-1775-F04254	621

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1431/2
Taşınmaz Kimlik No:	120428679	AT Yüzölçüm(m2):	437.29
İl/ilçe:	RİZE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Rize	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMZABEY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şose Cıvanı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/73	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Şirkete ait tür değişikliği işlemi vardır. (Limited şirket anonim şirkete dönmüştür.)) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Rize - 06-01-2023 13:03 - 589	

1 / 2

	VKN:3960588789	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
727410319	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 2250	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JYOTn3zcGkb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sınav ve Sicil Yönetim Kuruluna	 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sınav ve Sicil Yönetim Kuruluna
Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021	Belge No: 920058
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutnaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
YUSUF YAYLALI	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET YETKİ BELGELERİ
BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



DEĞERLEME RAPORU

OZL-2024004

**ARTVİN İLİ, ARHAVİ İLÇESİ, DEREÜSTÜ MAH, 101 ADA 2 PARSEL "5 KATLI
BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN DEĞERLEME
RAPORU**



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için **30.12.2023** tarihinde **OZL-2024004** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle 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 mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Dereüstü Köyü, Günaydın Mah, Efor Çay Entegre Tesisleri No:3/1,2,3,4,5 ARHAVİ-ARTVİN

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Dereüstü Köyü Günaydın Mahallesi konumlu 101 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan ve mahallinde faaliyette olan çay fabrikası sanayi tesisi

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden incelenmiştir.

İMAR DURUMU

Artvin İl Özel İdaresi İmar Biriminden alınan bilgiye göre konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (üst ölçek çalışması olmadığı için mevzi imar planına konu olduğu) içerisinde Sanayi Alanı Emsal:1,80 hmax:15,50m yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

140.270.000,-TL, 4.738.851, USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa ve zorunlu satış değeridir.

2- KDV hariç değerdir.

3- 1 DOLAR: 29,60, kabul edilmiştir. DOLAR ve değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Yusuf YAYLALI
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920058

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401584

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	.....
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	.....
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	.....
1.2 Rapor Türü	.....
1.3 Raporu Hazırlayanlar	.....
1.4 Değerleme Tarihi	.....
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	.....
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	.....
1.8 Şirket Bilgileri	.....
1.9 Müşteri Bilgileri	.....
BÖLÜM 2	.....
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	.....
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	.....
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	.....
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	.....
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	.....
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	.....
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	.....
BÖLÜM 3	.....
GENEL VE ÖZEL VERİLER	.....
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	.....
3.1.1 Demografik Veriler	.....
3.1.2 Ekonomik Veriler ^[1]	.....
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	.....
3.2.1 Aksaray İli	.....
3.2.2 Merkez ilçesi	.....
BÖLÜM 4	.....
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	.....
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	.....
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	.....
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	.....
4.4 Hukuki Sorumluluk	.....
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	.....
BÖLÜM 5	.....
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	.....
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	.....
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	.....
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	.....
5.4 Harici ve Müteferrik İşler	.....
BÖLÜM 6	.....
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	.....
BÖLÜM 7	.....
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	.....
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	.....
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	.....
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	.....
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi	.....
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	.....
BÖLÜM 8	.....
SONUÇ	.....
BÖLÜM 9	.....
EKLER	.....

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, **EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** firmasının 25.12.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, OZL-20240004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıda mülkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	MISIR UNU FABRİKASI
KAT	:	1.BODRUM
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1
ARSA PAYLARI	:	662/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	1
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605626
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	MISIR UNU FABRİKASI
KAT	:	2.BODRUM
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	2
ARSA PAYLARI	:	1026/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	2
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605627
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	ÇAY FABRİKASI
KAT	:	3.BODRUM
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	3
ARSA PAYLARI	:	1573/6174
YEVMIYE NO	:	26615

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	3
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605628
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	ÇAY FABRİKASI
KAT	:	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	4
ARSA PAYLARI	:	1388/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	4
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605629
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	DEPO
KAT	:	BİRİNCİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	5
ARSA PAYLARI	:	1525/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	5
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605630
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme uzmanı Yusuf YAYLALI ve Sorumlu değerleme uzmanı Şeref EMEN kontrolünde, tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firması arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firmasının 25.12.2023 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1.8 Şirket Bilgileri

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 15.02.2010 tarih ve 116 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 29.06.2012 tarih ve 13527 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Fatih Sultan Mehmet Mah. Poligon Cad. Aheste Sok. N:7 K:3 D:8 Ümraniye / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın olanakları, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL ve ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Özel Veriler-Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.1.1 Artvin İli



Artvin, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı bulunan bir ildir. İl, Türkiye'nin Gürcistan'la olan sınırında yer alan kuzeydoğu köşesidir. Doğusunda Ardahan ili, güneyinde Erzurum ili ve batısında Rize ili vardır. 2019 Yılı verilerine göre nüfusu 170.875'dir.[4] Bu nüfusun %62,4'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 7.436 km²'dir. İlde km²'ye 23 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 30'dur.) İl merkezinin denizden yüksekliği: 530 m.'dir. 2020 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 İlçe, 9 belediye, bu belediyelerde 39 mahalle ve ayrıca 320 köyü vardır. Coğrafi ve kültürel yapısıyla Anadolu'nun diğer bölgelerinden keskin çizgilerle ayrılır. Yüzey şekilleri çok engebelidir. İklim çeşitliliği fazladır. İlin en önemli akarsuyu, 1956 yılına kadar adını veren Çoruh Nehri'dir. Artvin boğalarıyla meşhur bir il olup simgesi boğadır. Artvin il topraklarının yaklaşık %55'ini ormanlık alanlar kaplamıştır. Murgul'da bakır madeni vardır. Tarihte genellikle Livane ve Çoruh adıyla bilinir. Artvin il nüfusunu Gürcüler, Hemşinliler, Ahıska Türkleri ve Lazlar oluşturur. Millî parklarıyla ünlüdür. Şavşat ilçesinde bulunan Karagöl Sahra Millî Parkı içerisinde bulunan Şavşat-Karagöl ve Borçka-Karagöl turistik yerlerden bazılarıdır. Efeler-Gorgit Tabiatı Koruma Alanı esas olmak üzere Camili yöresi Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü tarafından biyosfer rezerv alanı olarak belirlenen Türkiye'deki tek bölgedir ve bir dünya mirası olarak görülmektedir. İlin bir önceki adı Çoruh olup, TBMM'nde kabul edilen 17 Şubat 1956 tarih ve 6668 sayılı kanunla Artvin olmuştur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANİ
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	MISIR UNU FABRİKASI
KAT	:	1.BODRUM
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1
ARSA PAYLARI	:	662/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	1
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605626
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

İli	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANİ
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	MISIR UNU FABRİKASI
KAT	:	2.BODRUM

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	2
ARSA PAYLARI	:	1026/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	2
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605627
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	ÇAY FABRİKASI
KAT	:	3.BODRUM
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	3
ARSA PAYLARI	:	1573/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	3
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605628
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-

ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	ÇAY FABRİKASI
KAT	:	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	4
ARSA PAYLARI	:	1388/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	4
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605629
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

İLİ	:	ARTVİN
İLÇESİ	:	ARHAVİ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	DEREÜSTÜ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	LİMANI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4013,65 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
NİTELİĞİ	:	DEPO
KAT	:	BİRİNCİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	5
ARSA PAYLARI	:	1525/6174
YEVMIYE NO	:	26615
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	5
EDİNİM TAR.	:	02.06.2022
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	86605630
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların TKGM portalından temin edilen takyidat belgelerinde ;

Beyanlar Hanesi;

- Yönetim Planı : 07/02/2014 Tarih: 07-02-2014 Yevmiye: 194

Rehinler Hanesi;

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 1.derece 250.000.000,00TL Tarih:29.11.2022 Yevmiye: 29051 (Tüm taşınmazlarda müşterek)

4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu

➤ İmar Durumu:

Artvin İl Özel İdaresi İmar Biriminden alınan bilgiye göre konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (üst ölçek çalışması olmadığı için mevzi imar planına konu olduğu) içerisinde Sanayi Alanı Emsal:1,80 hmax:15,50m yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

➤ Ruhsat ve İzinler:

- 18.05.2006 Tarih, 03 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 04.02.2014 tarih, 02 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi

4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analiz aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE
FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Değerlemeye konu gayrimenkul; Artvin İli, Arhavi İlçesi, Kemerköprü (Tapuda Dereüstü) Mahallesi, Noğa Çay Fabrikası No:3, adresinde konumlu, 101 ada, 2 parsel 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numara kayıtlı " 5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI" ana taşınmaz nitelikli gayrimenkuldür. Taşınmazın konumlu olduğu parsel ulaşım; Arhavi İlçe merkezinden güney istikametinde ilerlerken Arhavi-Ortacalar karayolu üzerinden yaklaşık 7km ilerledikten sonra sol tarafta bulunan parsel konumludur.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Arhavi İlçe merkezi	: 6,7 km.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz **101 Ada 2 Parsel** 4.013,65 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak amorf formda, topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel sınırlarını çevreleyici ~1m boyunda istinat duvarı üzeri demir doğrama ile çevrelenmiştir. Parsle ulaşım, parselin güney cephesinde yer alan Arhavi-ortacalar karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Parsel ilçe merkezine 6,7km mesafede yer almakta olup ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Parselin bulunduğu bölgede altyapı olanakları kısmen tamamlanmış durumdadır. Parselin üzerinde iskanlı 3 Bodrum+ Zemin+ 1 Kattan oluşan betonarme/karkas olarak inşa edilmiş fabrika yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan fabrika

binası dikey kat irtifakı kurulmuş olup resmi evraklarında kesit ve kat planlarında kat dağılımı, 1.bodrum, 2.bodrum, 3.bodrum, zemin ve 1.kat olarak olarak düzenlenmiştir. Yapı projesinde ve mahallinde; 1.bodrum katında: sığınak, 1 bb nolu mısır fabrikası; 2.bodrum katında: 2 bb nolu mısır fabrikası; 3.bodrum katında: 3 bb nolu çay fabrikası; zemin katında: 4 bb nolu çay fabrikası; 1.katında: 5 bb nolu depo olmak üzere yapı dahilinde toplam 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Fabrikanın dış cepheleri akrilik esaslı dış cephe boyalıdır. Taşınmazın yapı girişleri güney cepheden 3.bodrum kattan ve kuzey cepheden 1.bodrum kat konumundan sağlanmaktadır.

1 Bağımsız Bölüm Mısır Fabrikası Nitelikli Taşınmaz; Değerleme konusu taşınmaz 1.bodrum katta yer almakta olup tek kullanım hacmine sahip brüt 746m2 alana sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemede zeminler beton kaplı olup duvarlar alçı sıva boyalıdır.

2 Bağımsız Bölüm Mısır Fabrikası Nitelikli Taşınmaz; Değerleme konusu taşınmaz 2.bodrum katta yer almakta olup tek kullanım hacmine sahip brüt 1536m2 alana sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemede zeminler beton kaplı olup duvarlar alçı sıva boyalıdır.

3 Bağımsız Bölüm Çay Fabrikası Nitelikli Taşınmaz; Değerleme konusu taşınmaz 3.bodrum katta yer almakta olup tek kullanım hacmine sahip brüt 1536m2 alana sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemede zeminler beton kaplı olup duvarlar alçı sıva boyalıdır.

4 Bağımsız Bölüm Çay Fabrikası Nitelikli Taşınmaz; Değerleme konusu taşınmaz zemin katta yer almakta olup tek kullanım hacmine sahip brüt 1392m2 alana sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemede zeminler beton kaplı olup duvarlar alçı sıva boyalıdır.

5 Bağımsız Bölüm Mısır Fabrikası Nitelikli Taşınmaz; Değerleme konusu taşınmaz 1.katta yer almakta olup tek kullanım hacmine sahip brüt 1491m2 alana sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemede zeminler beton kaplı olup duvarlar alçı sıva boyalıdır.

YASAL KAT ALANLARI		YASAL KAT ALANLARI			MEVCUT ALANLAR	
KAT	ALAN(m2)	KAT	BAĞIM.BÖLÜM	ALAN(m2)	YAPI	ALAN(m2)
1.BODRUM KAT	1136,00	1.BODRUM KAT	1	746,00	FABRİKA	7400,00
2.BODRUM KAT	1566,00	2.BODRUM KAT	2	1536,00	KAZAN DAİRESİ	40,00
3.BODRUM KAT	1566,00	3.BODRUM KAT	3	1536,00	SUNDURMA	83,00
ZEMİN KAT	1566,00	ZEMİN KAT	4	1392,00	SUNDURMA	336,00
1.KAT	1566,00	1.KAT	5	1491,00	SUNDURMA	34,00
TOPLAM	7400,00	TOPLAM		6701,00	TOPLAM	7893,00



5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu fabrika tesisi Artvin ili, Arhavi ilçesi, Dereüstü Mahallesi ve içerisinde yer almaktadır.
- Tesis toplam 4.013,65 m² arsa üzerinde inşa edilmiştir.
- Tesis içerisinde yer alan yapıların alansal büyüklükleri mekanın verimli ve esnek kullanılmasına imkan sağlamaktadır.
- Değerleme günü itibarıyla tesis içerisindeki birimlerin tamamı faal durumdadır.
- Yönetim binası ve işçi tesislerinin yapı malzemeleri ve inşaat kalitesi tesis içerisinde yer alan diğer yapılara kıyasla niteliklidir.
- Değerlemeye konusu tesis 15 yıl süredir hizmet vermektedir. Tesisin ekspertiz tarihi itibarıyla faal olduğu görülmüştür. Fabrika, ay üretimi gerçekleştirmektedir.
- Tesisin çevresi duvar üzeri tel çitler ile çevrilmiş olup, ana giriş Arhavi-ortacalar karayolu üzerinden, 101 Ada 2 Parselden güneye bakan cepheden sağlanmaktadır.
- Parselin batısında yaklaşık 40m2 alana sahip betonarme/karkas olarak inşa edilmiş fabrikaya bitişik nizam halinde kazan dairesi yer almaktadır. Parselin doğusuna yaklaşık toplam 453m2 alana sahip saç sundurma alanları inşa edilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda yapılan büyümeler maliyet yöntemi üzerinde mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

5.4 Harici ve Müteferrik İşler

* Yapıların dışında kalan alanlarda, zeminlerinin bir kısmında asfalt kaplama, diğer kısımlarda kullanılmayan boş alan yer almaktadır.

BÖLÜM 6
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, bulunduğu konum, çevredeki yapılaşma, mimari projesi ve imar durumu göz önüne alındığında imar durumu ile uyumlu olarak “Fabrika” amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Taşınmazların kat mülkiyetine geçmiş olması + Taşınmazların iskanlı olması + Parselin mevzi imara sahip olması	- Eğimli arazide yer alması - Şehir merkezine uzak konumda olması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
+	-

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma analizi, bina değeri için maliyet analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkiledebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa

1. Emsal: Coldwell Banker 0532 403 27 55: Değerleme konusu taşınmazın yan cephesinde yer alan 101 ada 3 parsel 1.492,73m² alana sahip mevzi imar planında 'Sanayi' alanı lejantlı arsa için pazarlıklı 4.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 3016.TL/m²
2. Emsal: Coldwell Banker 0532 403 27 55: Değerleme konusu taşınmazın 2500-3000TL/m² aralığında arsa değeri olabileceği beyanı alınmıştır.
3. Emsal: Sahibinden: 0 545 412 39 76: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Konaklı 107 ada 86 parsel 3.161,63m² yüzölçümlü plansız saha içerisinde kalan kadastro yoluna 1 parsel içeride tarla için pazarlıklı 4.000.000TL istenmektedir.
4. Emsal: Sahibinden: 0 533 648 77 00: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Cumhuriyet 386 ada 26 parsel 6.598,00m² yüzölçümlü plansız saha içerisinde kalan tarla için pazarlıklı 4.500.000TL istenmektedir.
5. Emsal: Çözüm Emlak 0535 855 85 28: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Yemişlik mahallesinde 1.320,00m² yüzölçümlü plansız saha içerisinde kalan tarla için pazarlıklı 1.100.000TL istenmektedir.

Emsallere ait özet tablo:

1 EUR	0,0000	Gerçekçi satış için İskonto ve düzeltme oranı				
1 USD	0,0000	10,0%	0,0%	10,0%	5,0%	5,0%
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Niteliği	ARSA		ARSA		TARLA	
İrtibat bilgileri/isim/Telefon- Emlak Firması adı	Coldwell Banker 0532 403 27 55		Coldwell Banker 0532 403 27 55		Sahibinden 0 545 412 39 76	
Brüt alanı (m ²)	1.492,73m ²		1,00m ²		3.161,63m ²	
Oda sayısı						
Katı						
Yaşı						
Konum ve Manzarası						
Satılık/Kiralık	Satılık		Genel Beyan		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	4.500.000 ₺		3.500 ₺		4.000.000 ₺	
Aylık Kira Tutarı	₺		₺		₺	
Satış TL karşılığı	4.500.000,00 ₺		3.500,00 ₺		4.000.000,00 ₺	
Kira TL karşılığı	- ₺		- ₺		- ₺	
m ² birim fiyatı	3.014,61 ₺		3.500,00 ₺		1.265,17 ₺	
Gerçekçi satış fiyatı	4.275.000,00 ₺		3.000,00 ₺		3.800.000,00 ₺	
Gerçekçi m ² birim fiyatı	2.863,88 ₺		3.000,00 ₺		1.201,91 ₺	
Konum ve şerefiye indirgemesi	60% +		60% +		80% +	
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% +		0% +		80% +	
İndirgenmiş birim fiyat	4.582,21 ₺		4.800,00 ₺		3.124,97 ₺	
Ortalama Birim fiyat	3.500 ₺				1.684,60 ₺	
					845,62 ₺	

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu parsellerin konumu, yola olan cephesi, yüzölçümü, ulaşım koşulları, topoğrafik yapısı, altyapısının tamamlanmış olması, üzerinde çalışan bir tesis olması ve çevrede yapılan araştırmalar neticesinde edinilen bilgiler göz önüne alındığında arsa değerinin 3500,-TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır.

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binanın teknik özellikleri, binada kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Mevcut Durum:

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
101 Ada 2 Nolu Parsel Arsa Değeri	4.013,65 m ²	3.500TL/m ²	1 / 1	14.047.775 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	4.013,65 m²			14.047.775 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 15,50m	7.400,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	111.000.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	11.000.000 TL
TOPLAM BINA MALİYETİ	7.440,00 m²			122.000.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		136.047.775 TL
---------------------------------	--	-----------------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 15,50m	7.400,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	111.000.000 TL
Kazan Dairesi Binası Maliyeti Betonarme H: 7,50m	40,00 m ²	15.000TL/m ²	100,0%	600.000 TL
Sundurma Maliyeti H: 6,50m	453,00 m ²	8.000TL/m ²	100,0%	3.624.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	11.000.000 TL
TOPLAM BINA MALİYETİ	7.440,00 m²			126.224.000 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		140.271.775 TL
----------------------------------	--	-----------------------

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan fabrikanın değerinin takdiri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölüm niteliği kazanılmıştır. Taşınmazların bir bütünü değerlemeye konu olması sebebi ile değerlemede ana taşınmaz değeri Maliyet oluşumları yöntemi ile tespit edilen dikkate alınmıştır.

Yukarıda bilgi amaçlı bağımsız bölüm değerleri tablo halinde sunulmuştur.

Taşınmazın hesaplanan mevcut değeri 140.270.000,-TL rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, caddeye olan cephesi, yüzölçümü, imar durumu, üzerindeki yapıların kullanım durumu, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2023 İTİBARIYLA GAYRİMENKUL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

140.270.000,-TL

4.738.851,- USD

***Bu rapor değeri; değerlemeye konu parseller ve üzerinde yer alan kapalı alanların toplam değeridir.**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa ve zorunlu satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 DOLAR= 29,60, kabul edilmiştir. DOLAR karşılıkları bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı Lisans No: 920058	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401584
---	--

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Fotoğraflar
2	Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
3	Tapu Kayıt Belgeleri

FOTOĞRAFLAR:















YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü		Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü		Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	

Yapı Sahibinin		Yapı Mühürünün		Şantiye Şefinin	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Mühürünün		Şantiye Şefinin	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	

İçerik kısmın kullanılması mümkün olan kısımlarına göre kullanılması için düzenlenmiştir. İçerik, bu bölümde hizmet veren ortak kullanıcı alanlarının tanımlanması ve kullanılabilirlik için düzenlenmiştir. İçerik, bu bölümde hizmet veren ortak kullanıcı alanlarının tanımlanması ve kullanılabilirlik için düzenlenmiştir. İçerik, bu bölümde hizmet veren ortak kullanıcı alanlarının tanımlanması ve kullanılabilirlik için düzenlenmiştir.

Yapının Biten Rüşimları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri		Konut ile İlgili Özellikler	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı Sahibi/İstihdam Eden		Yapı Mühürü	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	

ASLININ AYNIĞI

Süleyman DOĞAN

Mühürü

BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI
ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY MAKAMI

İNCELEYEN

MİLE DE İRAN BAKANLIĞI
MİRVE MÜHÜRÜ
Mİ VE MİLE MİLE

Bilgi
Fatih BIYIKLI
Mime
Proje Şube Müdürü

Osman AKTAS
Beyazdülük ve İşleri Müdürlüğü

NOĞA ÇAY VE GIDA ÜRÜNLERİ İMALAT SAN. TIC. PAZ. LTD. ŞTİ.
ÇAY FABRİKASI İNŞAATI

ÇAY FABRİKASI BİNASI
-3.10KOTU SÖLÖURMA KATI

PROJEYİ HAZIRLAYANIN

ADI SOYADI	ÇİĞDEM ÖZKARA
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	28 437
DİPLOMA NO	2000/0102-42

2000/0102-42

PAFTA NO
M
04

[illegible]

17

PROJENİN

7438m2

PROJE HAZIRLAYANIN İMATT

SistemMimarlık

ÇARŞI ÇELİK ÇARŞI
SİSTEM MİMARLIK
KAT: 1
TEL: 0324 212 74 86

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ	İL		YAPININ	PAFTA	
	İLÇE			ADA	
	MAHALLE			PARSEL	
	CADDE/KÖY				

M	YAPININ	KETLAR	ADET	ALAN	PROJEYİ HAZIRLAYAN	
		Bodrum Kat			ADİ SOYADI	ÇİĞDEM HOROZ
		Akso Kat			UNVANI	MİMAR
		Zemin Kat			ODA SİCİL NO	28 438
		1. Kat			DİPLOMA NO	2000/0102-42
		2. Kat				
		TOPLAM				

Yapısal Plan	1/500
Kat Planları	1/200
Kaşe	1/500
Çizim Çizim	1/500
İmarat Detayları	1/200
Arşiv Detayları	1/200
Çizim Detayları	1/200

İmarat	
Kullanım Amaçları	
Teknik Bilgi	
Kat Bilgi	
İmar	
İmarat Bilgi	
Yapı Bilgi	
İmar Bilgi	

Çiğdem Horoz
Mimar
Dipno:2000/0102-42
Oda Sicil No:28438
SİSTEM MİMARLIK
Plan proje ve Mimarlık İşleri
Mustafa Mah. Necati Bey Cad. Zeker Çarşısı
Kat:1 08200 Artvin/Artvin
Ticari Sicil No: 1175
Artvin Mimarlık Y.D. NO:0980163800

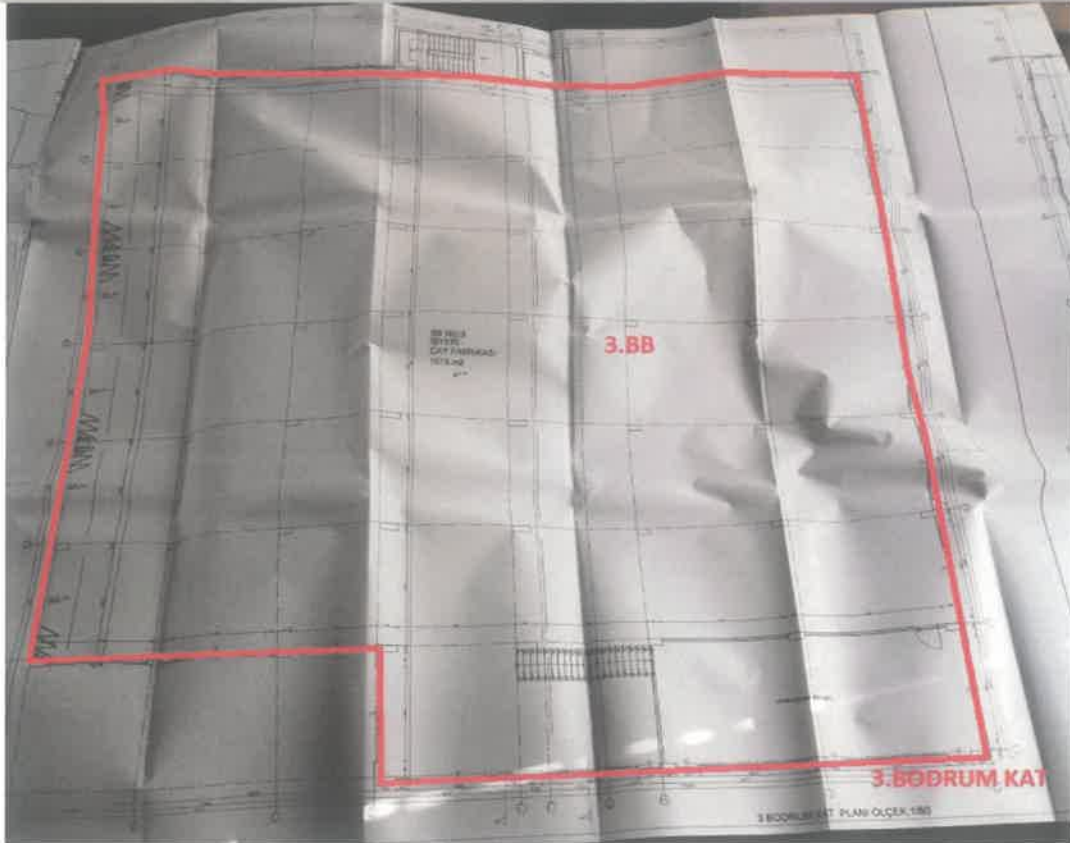
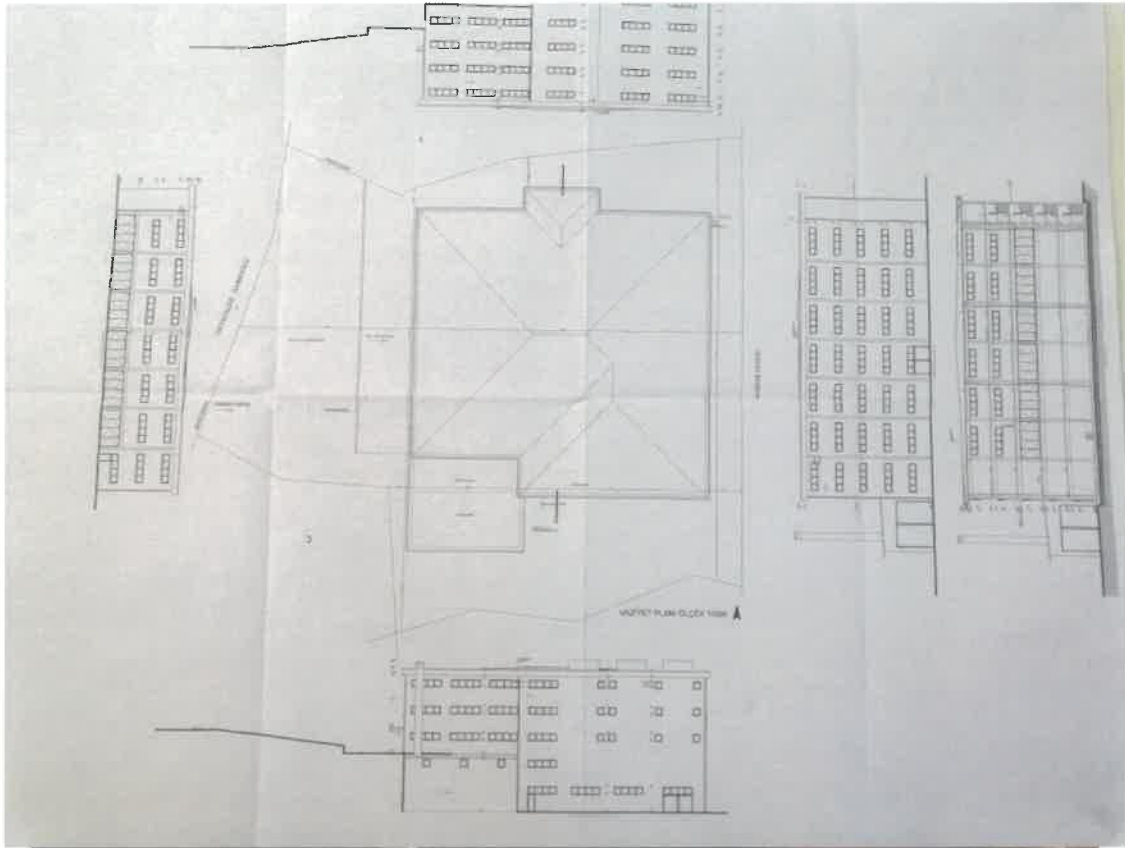
YAPI DENETİM ONAYI

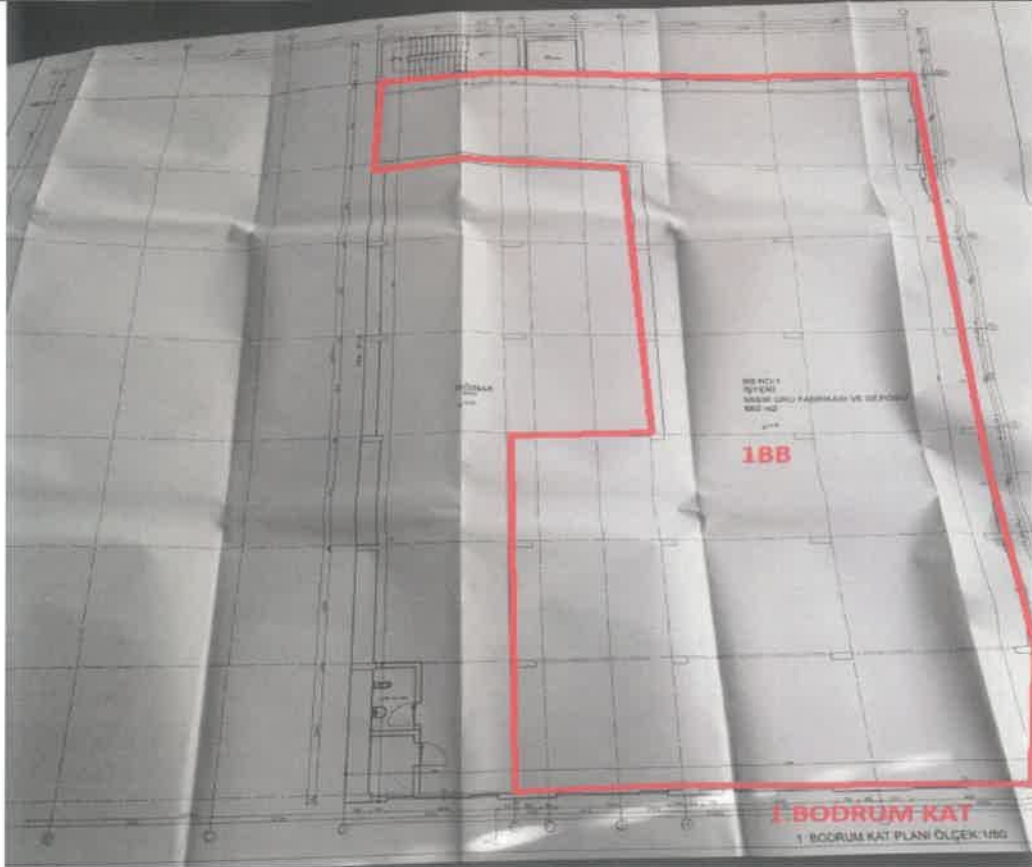
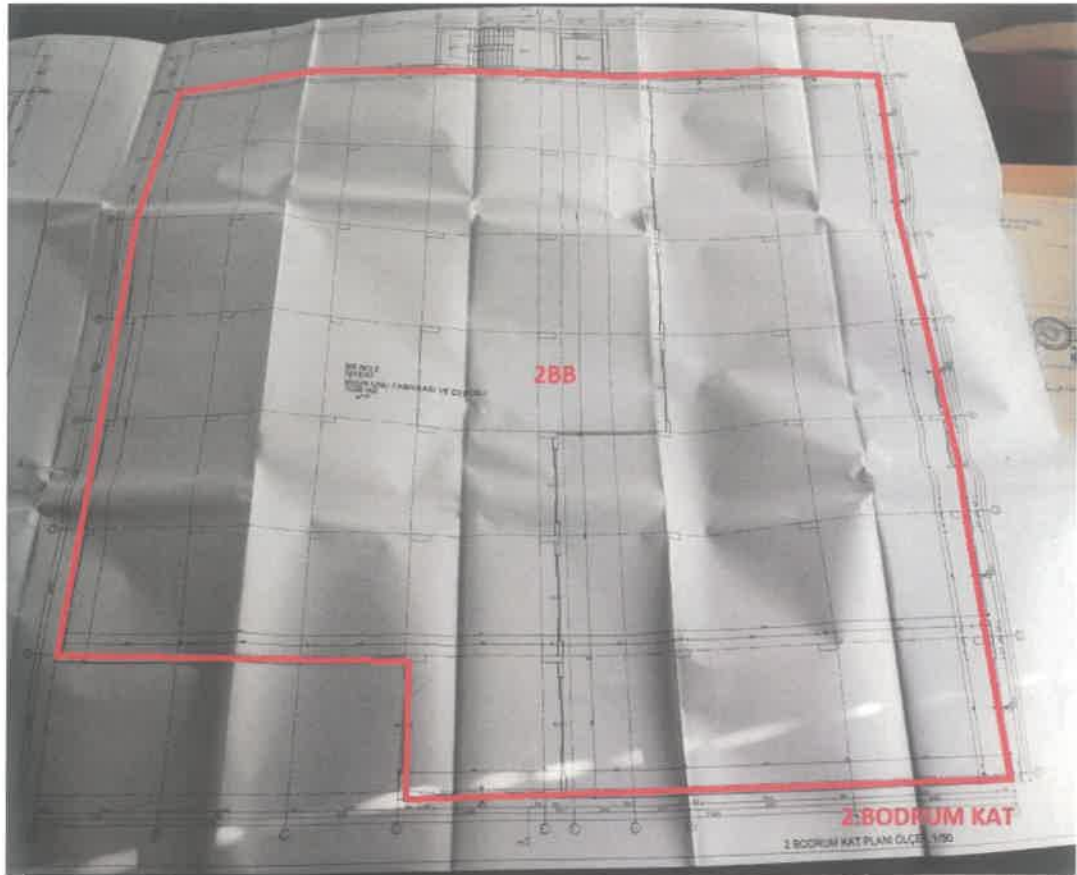
İL BELEDİYE ONAYI

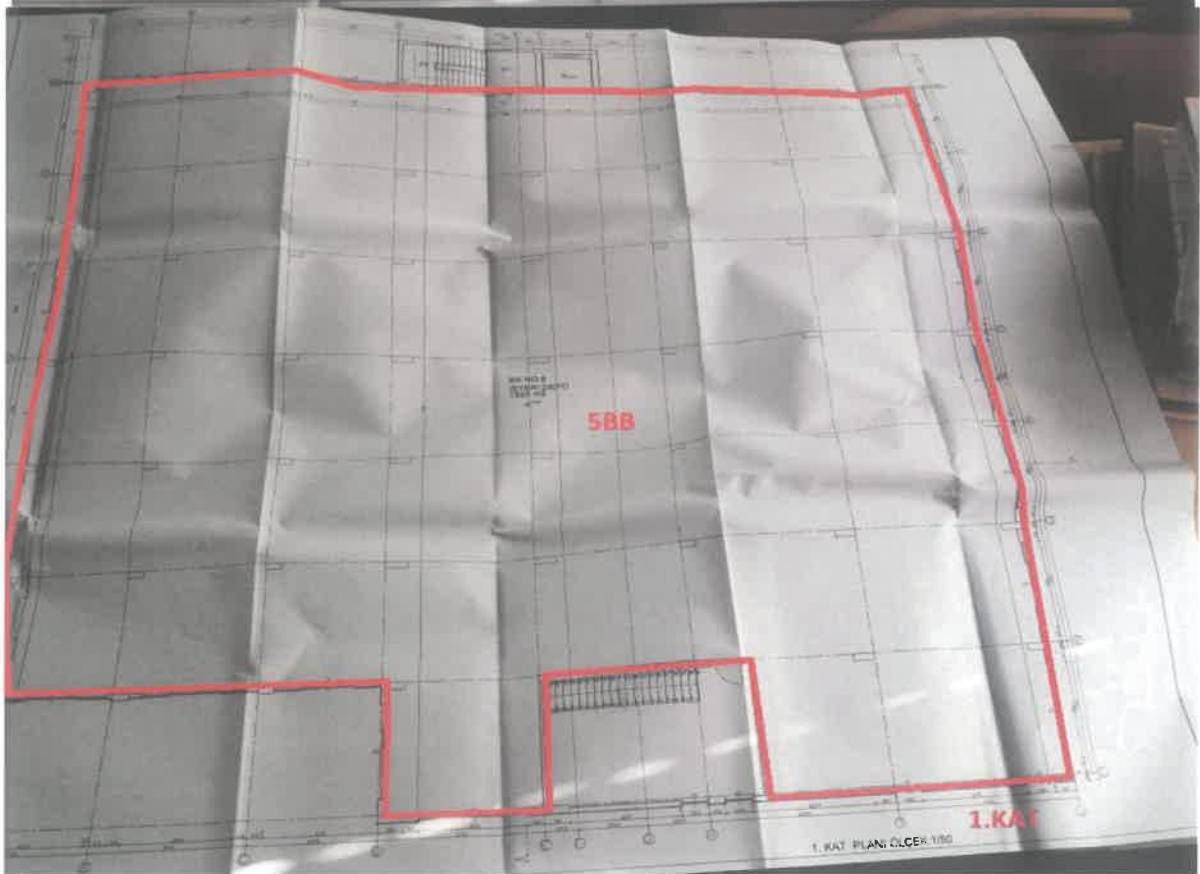
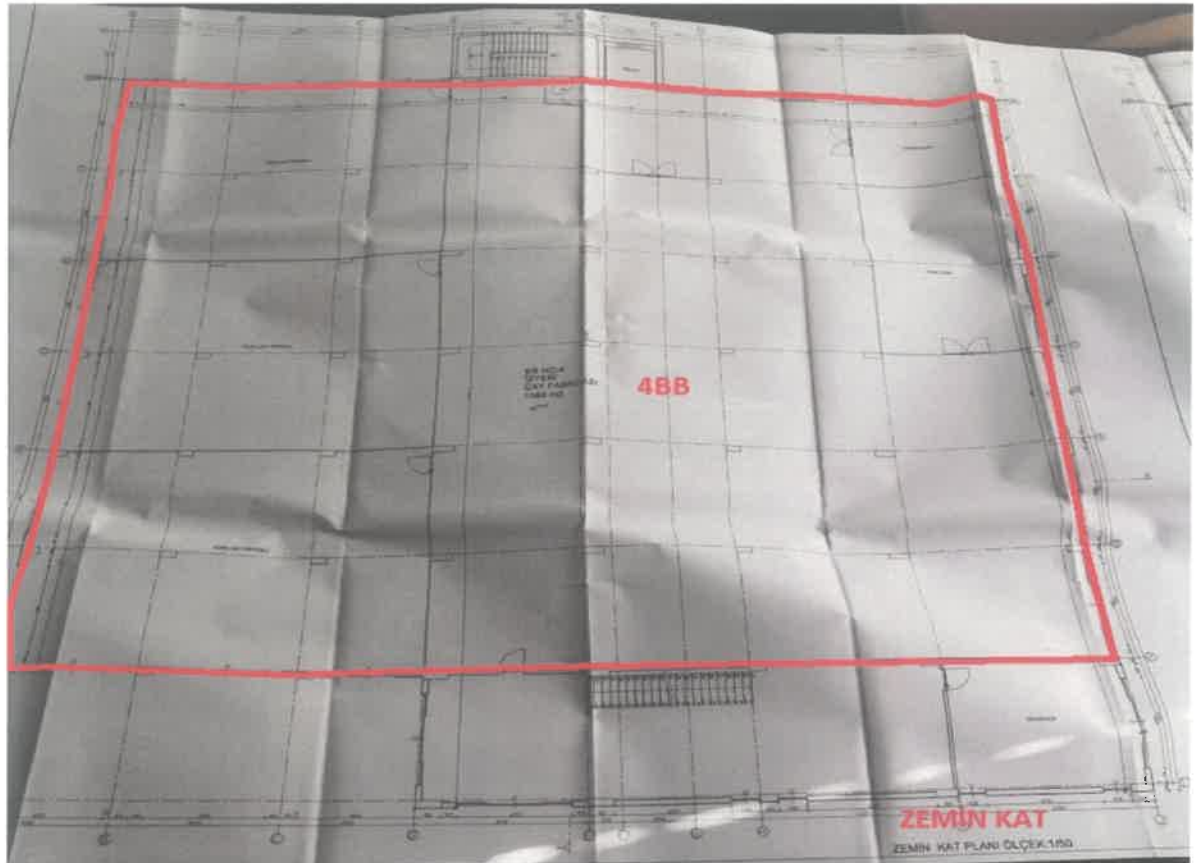
SİĞINAK KOMİSYON ONAYI

03.01.2014
Selim BAL
Mimar
Artvin İl Özel İdaresi

NOT: BÜTÜN ÖLÇÜLERİ ŞANTİYEDEN KONTROL EDİP VARSA EKSİKLERİ ZAMANINDA BİLDİRİNİZ.
SİSTEM MİMARLIK BÜROSUNUN ONAYI OLMADAN PROJEDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.









Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
048924001519	20240105-1775-F04268	151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605626	AT Yüzölçümü(m2):	4013.65
İl/İlçe:	ARTVİN/ARHAVİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MISIR UNU FABRİKASI
Kurum Adı:	Arhavi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÜSTÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LİMANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	1/1	Arsa Pay/Payda:	662/6174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 07/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Arhavi - 07-02-2014 15:32 - 194
-------	--	---------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
665121625	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-06-2022 26615	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	250000000.00 TL	Yıllık %28	1/0	F.B.K.	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Arhavi - DEREÜSTÜ - (Aktif) - 101 Ada - 2 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7tPH-3ZYdRz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:24



Kayıd Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
048924001519	20240105-1775-F04268	151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605627	AT Yüzölçümü(m2):	4013.65
İl/ilçe:	ARTVİN/ARHAVİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MISIR UNU FABRİKASI
Kurum Adı:	Arhavi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÜSTÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LİMANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	1/2	Arsa Pay/Payda:	1026/6174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih- Yevmiye

Beyan	Yönetim Planı : 07/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Arhavi - 07-02-2014 15:32 - 194	
-------	--	--	---------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
665121627	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-06-2022 26615	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	250000000.00 TL	Yıllık %28	1/0	F.B.K.	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Arhavi - DEREÜSTÜ - (Aktif) - 101 Ada - 2 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) axE-mIWWVQ0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
048924001519	20240105-1775-F04268	151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605628	AT Yüzölçümü(m2):	4013.65
İl/İlçe:	ARTVİN/ARHAVİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇAY FABRİKASI
Kurum Adı:	Arhavi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÜSTÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LİMANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3. BODRUM//3
Cilt/Sayfa No:	1/3	Arsa Pay/Payda:	1573/6174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 07/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Arhavi - 07-02-2014 15:32 - 194	
-------	--	--	---------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
665121628	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-06-2022 26615	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Aılacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesls Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	250000000.00 TL	Yıllık %28	1/0	F.B.K.	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkln Sebebi Tarih Yev	
Arhavi - DEREÜSTÜ - (Aktif) - 101 Ada - 2 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) I7m0yV8TT6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:24



Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
048924001519	20240105-1775-F04268	151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605629	AT Yüzölçümü(m2):	4013.65
İl/İlçe:	ARTVİN/ARHAVİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇAY FABRİKASI
Kurum Adı:	Arhavi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÜSTÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LİMANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	1/4	Arsa Pay/Payda:	1388/6174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/E/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkln Sebebi- Tarih- Yevmiye

Beyan	Yönetim Planı : 07/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Arhavi - 07-02-2014 15:32 - 194
-------	--	--	---------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
665121629	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-06-2022 26615	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	250000000.00 TL	Yıllık %28	1/0	F.B.K.	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Arhavi - DEREÜSTÜ - (Aktif) - 101 Ada - 2 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TZIL_FpMZzh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kaydı Oluşturan: YUSUF YAYLALI (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
048924001519	20240105-1775-F04268	151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605630	AT Yüzölçümü(m2):	4013.65
İl/ilçe:	ARTVİN/ARHAVİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Arhavi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÜSTÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LİMANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Cilt/Sayfa No:	1/5	Arsa Pay/Payda:	1525/6174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 07/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Arhavi - 07-02-2014 15:32 - 194
-------	--	---------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
665121630	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-06-2022 26615	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

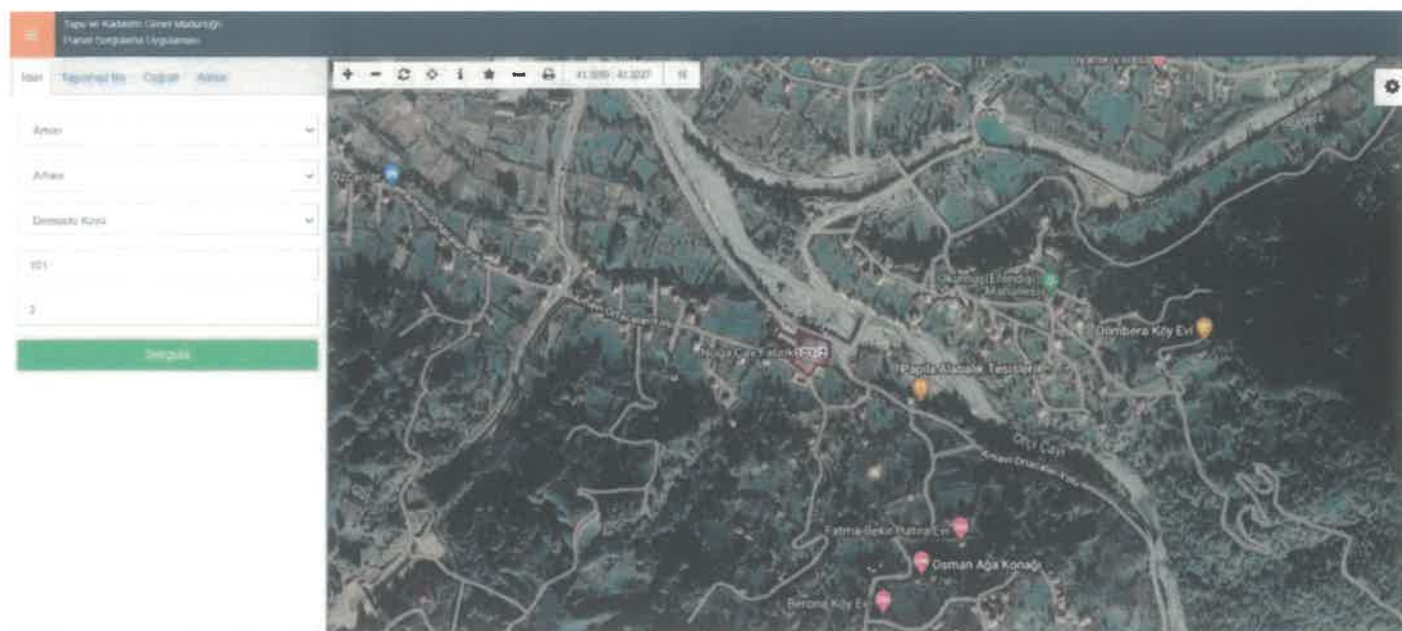
İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	250000000.00 TL	Yıllık %28	1/0	F.B.K.	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Arhavi - DEREÜSTÜ - (Aktif) - 101 Ada - 2 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Rize - 29-11-2022 17:00 - 29051	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gxNEhRGtUGE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C. ARTVİN VALİLİĞİ ŞAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ İMAR AFET ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ		İsim: Nağm Gay ve Gıda Ürünleri İmalat San. Tic. Paz. Ltd. Şti Adres: Dereüstü Köyü Limanı Mevzii Artvin/ARTVİN Tarih: 04/04/2006 Sayı: 2006/1 Tarih: 04/04/2006	Pafta: F46-b-17-d-3-b Mevzii İmar Planı Tarih: 10/03/2006
1- İmar durumu ve inşaat şartları mevzii İmar planı veya yürürlükte inşaat mevzuatına uygun olarak aşağıda gösterilmiştir. 2- Bu İmar durumu ile yalnızca proje teklifi edilir. 3- İnşaat yapılmaz. 4- Yapı Ruhsatı verilemez. 5- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. 6- Vadiyet Planı 1/200 veya 1/500 ölçeğinde tarzın edilecektir. 7- Bu İmar Durumu verildiği tarihten itibaren en çok 1 yıl geçerlidir.			
İMAR PLANI		Kat Adedi: 1 Bina Yüksekliği: 15.50 m Bina Derinliği: 15.50 m Ön Bahçe Mesafesi: 25 Yan Bahçe Mesafesi: 5 Arka Bahçe Mesafesi: 5	İnşaat Nizamı: 1 TAKS: 1 Eni: 1.80 Kat Adı: Su Basman kotuna uygundur. Yemin No: 911 Cilt No: 6 Sahile No: 785 Tarih: 14/10/2006
İl: ARTVİN İlçesi: ARHAVI Köyü: DEREÜSTÜ Mahallesi: LİMANI	Kadastro: 1 Pafta: 1 Ada: 777 Yüz Ölçümü: 4020.30 m2	a- İken Sahasında b- Konut Dışı Kent Çal. Al. c- İken Dışı Sahasında d- Arama Hizmetine Ayrılan Sahasında e- Ticaret Sahasında f- Sanayi Sahasında g- Turizm Sahasında	Açıklamalar: Teklifi Mevzii İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, GSM sağık kuruma bağlı mesafesi, Karayolları Ken. Yap. ve Açıl. Tem. Hak. Yönetmeliği uygulanması kaydı ile verilmiştir.
HAZIRLAYAN Pervin ARSLAN Harita Mühendisi		KONTROL EDEN Ertan KOPARMA İmar Afet Şb. Müd.	TASDİK EDEN Osman AKTAŞ Müd. Yardımcısı

LİSANSLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

Değerleme Tarihi: 24.12.2021 Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Y9-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunmak İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı alması ile hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

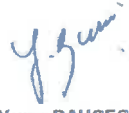


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022 Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI
(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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.

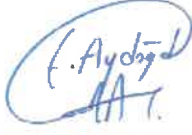
 

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Haziran 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

**ORTA MAHALLESİ 10470 ADA 222 PARSELDE YER ALAN
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM(OFİS)**

KARTAL / İSTANBUL

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından EFOR ÇAY SANAYİ A.Ş. için **31.12.2023** tarihinde **2024005** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle 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 mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Orta Mah. Yalnız Selvi Cad. No: 2A / 137-138-139-140-141-142-143-144 KARTAL / İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Hali hazırda inşaat çalışmaları devam etmektedir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın mülkiyet bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu ana taşınmaz; 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Uygulama İmar Planı" kapsamında;

- "Ticaret Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları
- Kaks (Emsal)=2,00
- Taks=0,20-0,40
- Hmax=52,50(15 kat)
- İnşaat Nizamı=Ayrık Nizam'dır.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

73.760.000.-TL

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Yusuf YAYLALI
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Şirket Bilgileri	7
1.9 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	13
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.2.1 İstanbul İli	18
3.2.2 Kağıthane İlçesi	19
BÖLÜM 4	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	21
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
4.4 Hukuki Sorumluluk	24
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	24
BÖLÜM 5	26
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	26
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	28
5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	35
BÖLÜM 6	37
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
BÖLÜM 7	39
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	39
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	39
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	39
BÖLÜM 8	48
SONUÇ	48
BÖLÜM 9	50
EKLER	50

BÖLÜM 1
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 25.12.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2024005 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıdaki tabloda detayları belirtilen gayrimenkullerin, 31.12.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Kartal		
Mahallesi	:	Orta		
Yüzölçümü	:	21707,43 m ²		
Ada No.	:	10470		
Parsel No.	:	222		
Ana Gayrimenkulün Vafı	:	ARSA		
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı
137	G	16	Ofis	84/148776
138	G	16	Ofis	133/148776
139	G	16	Ofis	133/148776
140	G	16	Ofis	133/148776
141	G	16	Ofis	133/148776
142	G	16	Ofis	133/148776
143	G	16	Ofis	182/148776
144	G	16	Ofis	119/148776

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme uzmanı Şeref EMEN kontrolünde Değerleme uzmanı Yusuf YAYLALI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 31.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, EFOR ÇAY SANAYİ A.Ş. 25.12.2023 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan, değer tespitini içeren gayrimenkul değerlendirme raporudur. Söz konusu rapor için müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama yoktur.

1.8 Şirket Bilgileri

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı’nın 15.02.2010 tarih ve 116 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 29.06.2012 tarih ve 13527 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. Maddesi’ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, adresinde faaliyet gösteren EFOR ÇAY SANAYİ A.Ş için hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilcek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2041 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2041 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları ,gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performanslı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmayı gerektirmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f) R_f =$$

Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Butoplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeli ile ilgilendiren riskleri göz önünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaat aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Parsel üzerinde mevcut onaylı mimari projesi esas alınarak, daha pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz, bölge verileri ve müşteri talepleri değerlendirilerek, otel ve alışveriş merkezi projesinin inşaat edileceği varsayılmıştır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit eldeleştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

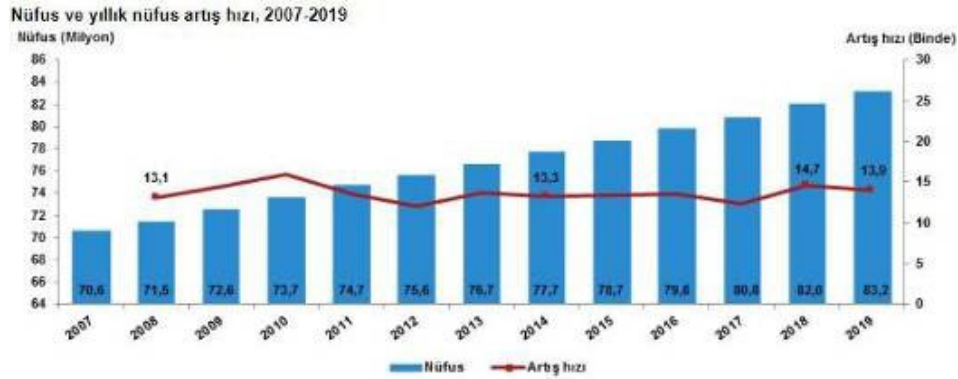
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

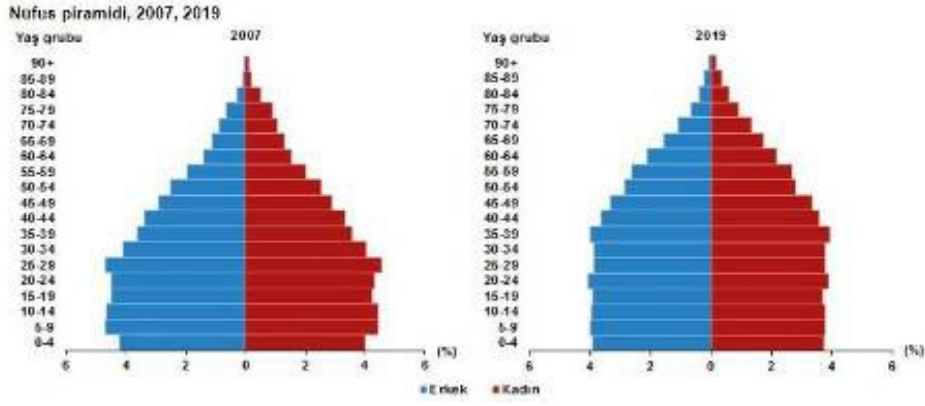
3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

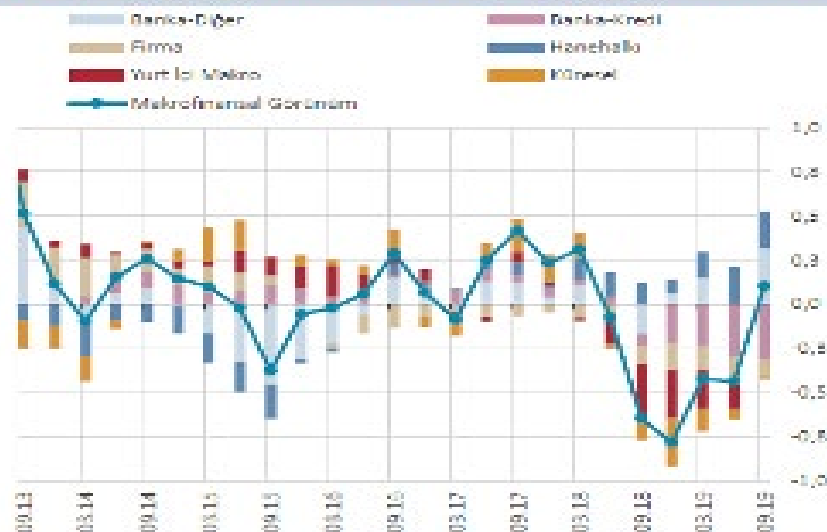
3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamanın üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki

Grafik L.1: Makrofinansal GönGönGm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin en yüksek nüfuslu, ekonomik ve kültürel açıdan önemli şehridir. Şehir, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuştur. İstanbul kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup; kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Dünyadaki en kalabalık metropollerden biri olarak gösterilen İstanbul'un, 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. İstanbul'a gelen yabancı turist sayısına bakıldığında, 2021 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %21'ini oluşturduğu görülmektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul			
İlçesi	:	Kartal			
Mahallesi	:	Orta			
Yüzölçümü	:	21707,43 m ²			
Ada No.	:	10470			
Parsel No.	:	222			
Ana Gayrimenkulün Vasfı	:	ARSA			
Bağımsız Bölüm No		Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı
137		G	16	Ofis	84/148776
138		G	16	Ofis	133/148776
139		G	16	Ofis	133/148776
140		G	16	Ofis	133/148776
141		G	16	Ofis	133/148776
142		G	16	Ofis	133/148776
143		G	16	Ofis	182/148776
144		G	16	Ofis	119/148776

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve buhaklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı : 14/07/2015 (15-07-2015 - 17183) (Tüm tapular)
- 6306 SAYILI KANUN GEREĞİ RİSKLİ YAPIDIR. 09-05-2014 12:25 – 9411 (Tüm tapular)
- Kağıthane Tapu Müdürlüğü ne 11/10/2021 tarih 2021/51191 sayı ile yetki verilmiştir. (138-139-140-141-142-143-144 lu bağımsız bölümler)
- Diğer (Konusu: AK TARIM GÜBRE ÇAY SANAYİ İNŞAAT NAKLİYE VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ile EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ne katılmak suretiyle birleşmiştir.) Tarih: 01/12/2021 Sayı: 383 02-12-2021 10:37 - 44253

Şerhler Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü Lehine 7022 TM ve geçiş yeri olarak 388.84m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri, 1 Kuruş Bedel İle 99 Yıllığına Kira Şerhi Tesisi.Başlangıç:07/01/2016) 09-05-2016 - 12269 (Tüm tapular)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 406250 TL . 26-04-2018 - 9456 (Tüm tapular)
- İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 11. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 01/12/2021 tarih 2021/486 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil(Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan) davası nedeniyle.) 01-12-2021 14:36 -44099 (Tüm tapular)

Rehinler Hanesinde;

- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 75000000.00 TL ipotek kaydı 23-05-2014 - 10514 (Tüm tapular)
- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 75000000.00 TL ipotek kaydı 23-05-2014 - 10516 (Tüm tapular)

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.Değerleme konusu ana taşınmaz; 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, “Uygulama İmar Planı” kapsamında;“Ticaret Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Kaks (Emsal)=2,00 Taks=0,20-0,40 Hmax=52,50(15 kat) İnşaat Nizamı=Ayrık Nizam'dır.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- ✓ Değerleme konusu ana taşınmaz G BLOK için; 03.11.2016 onay tarihli, “ **Onaylı Mimari Projesi**” bulunmaktadır.
- ✓ G BLOK için 06.02.2015 tarih 1-64 no’lu Yeni Yapı ruhsatı, 09.07.2015 tarih 4-99 sayılı Tadilat ruhsatı, 31.01.2018 tarih 32 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 16.05.2018 tarih 239 sayılı isim değişikliği ruhsatı mevcuttur.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat - Tarih/No	Veriliş Nedeni
06.02.2015 – 1-64	Yeni Yapı
09.07.2015 – 4-99	Tadilat
31.01.2018 – 32	İsim değişikliği
16.05.2018 – 239	İsim değişikliği

4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analiz aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

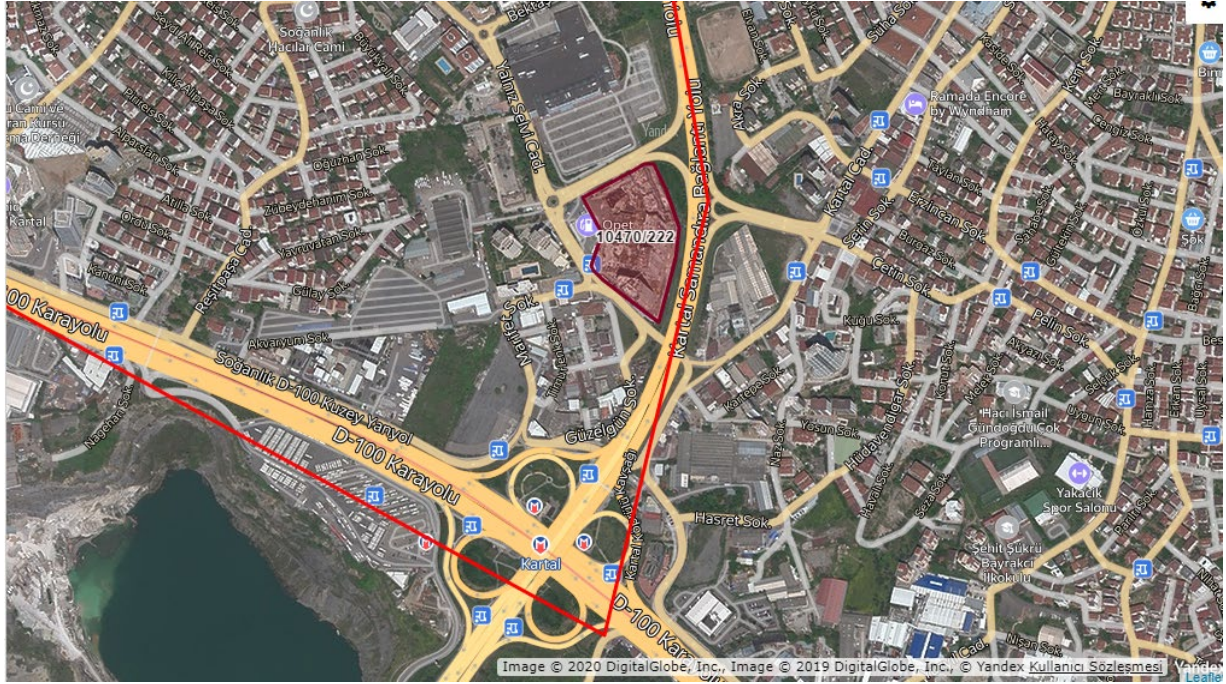
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Orta Mah. Yalnız Selvi Cad. No: 2A / 137-138-139-140-141-142-143-144 KARTAL / İSTANBUL

Değerleme konusu ana taşınmaz, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Orta Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Ticaret bölgesi olup genelde orta gelir grubunun tercihi söz konusudur. Taşınmazın hemen önünde yer alan Yalnız Selvi caddesi üzerinden civar yerlere gerek toplu taşıma gerekse şahsi olarak ulaşım mümkündür.

Ana taşınmaz İstanbul'un ana arterlerinden D 100 çevreyoluna yaklaşık 500 m mesafededir. Taşınmazın hemen yakınında konumlu Samandıra Kartal bağlantı yolu üzerinden de Anadolu otoyoluna bağlantı sağlanabilmektedir.

Yakın çevresinde çeşitli işyerleri, eğitim kuruluşları, cami, hastane, avm ve sosyal alanlar mevcuttur.



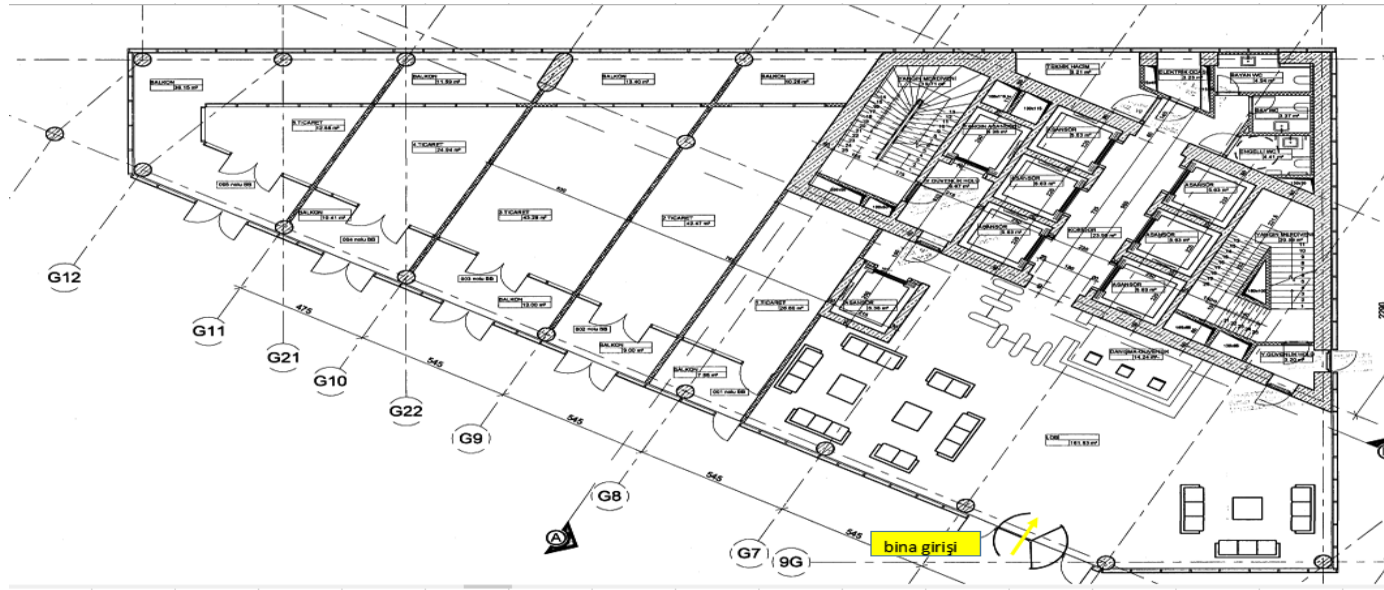
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

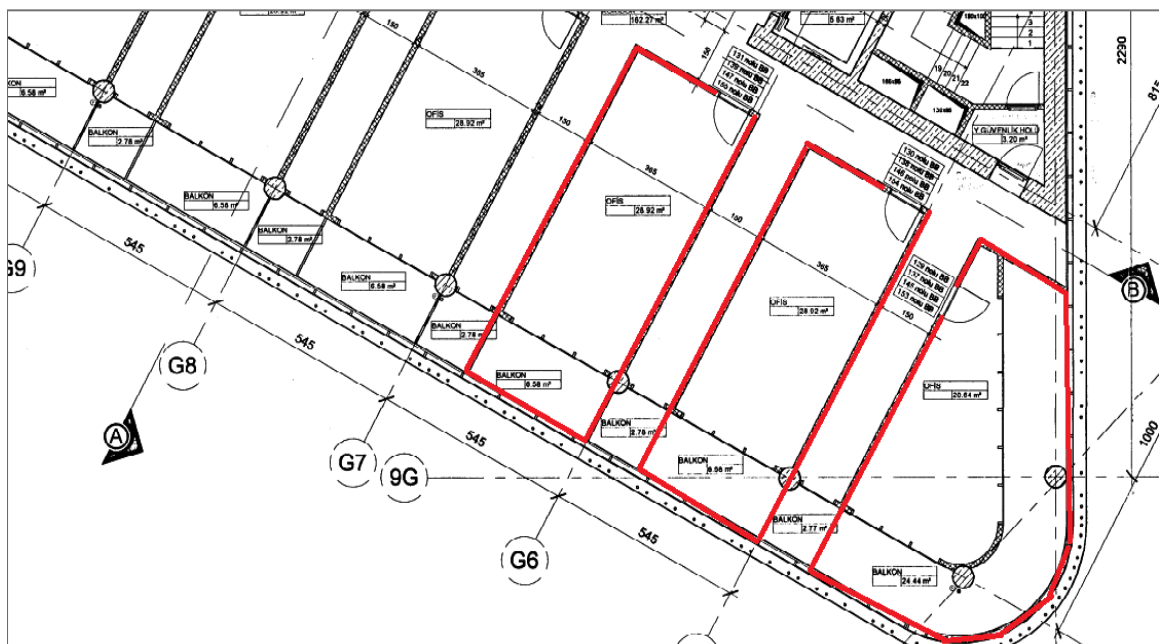
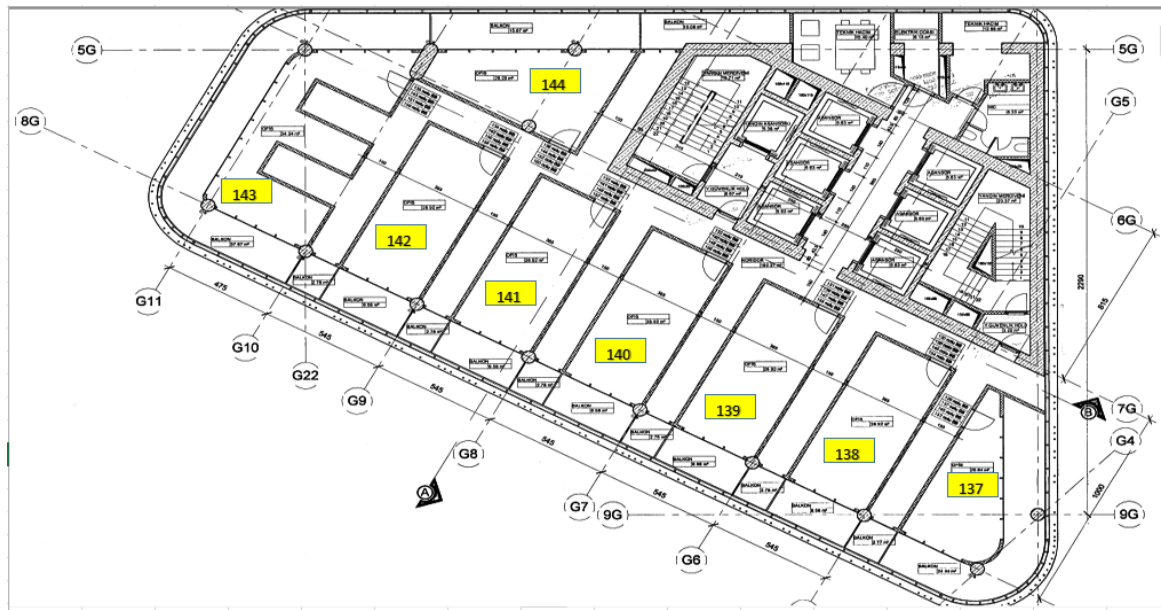
Söz konusu çalışma, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orta Mahallesi, 10470 ada 222 no'lu parsel üzerinde bulunan G blokta yer alan 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm için değerlendirme çalışmasıdır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz toplam 8 bloktan oluşmaktadır. Ekspertize konu taşınmazların yer aldığı G blok 3 bodrum+zemin+27 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlarında otopark, zemin ve normal katların her birinde ofis nitelikli bağımsız bölümler olmak üzere binada toplam 216 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertize konu taşınmazların bulunduğu 16.katta 8 adet ofis yer almaktadır. G blok projsinde bina girişi zemin kat seviyesinden güneybatı yönünden sağlanmaktadır. Taşınmazların ekspertiz işlemi müşterinin talebi doğrultusunda dışardan yapılmış olup yapılan gözlemlerde ana taşınmazın hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Bina giriş kapısı henüz yapılmamış olup dış cephe işlemleri devam etmektedir. Dışarıdan yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın yaklaşık yüzde 80 inşaat seviyesinde olabileceği tahmin edilmektedir.

Ekspertize konu 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı 16.normal katta yer almaktadır. Projesine göre ;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	YASAL ALAN (M2)	MEVCUT ALAN (M2)	CEPHE	İÇ MEKAN BİLGİSİ
137	16.KAT	OFİS	60,00 m2	60,00 m2	Güneybatı-Güney-Güneydoğu	Ofis Alanı, Balkon
138	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
139	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
140	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
141	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
142	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
143	16.KAT	OFİS	95,00 m2	95,00 m2	Kuzey	Ofis Alanı, Balkon
144	16.KAT	OFİS	56,00 m2	56,00 m2	Kuzeybatı-Batı-Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon





BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, yakın çevresinde yer alan yapılaşma eğilimleri değerlendirildiğinde, çevre gelişimi açısından en etkin ve en verimli kullanımının uygulama imar planı ve mevcut kullanım fonksiyonları ile uygun şekilde “**Konut Alanı**” olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazların cadde üzerinde konumlu olması. ✓ Taşınmazlar İstanbul'un ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması.	✗ İş saatlerinde çevre bağlantı yollarında oldukça yoğun trafik yaşanması. ✗ Hali hazırda taşınmazın inşaat çalışmalarının devam ediyor olması ✗ Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazların bulunduğu bölge mevcut yoğunluğuna rağmen yeni yatırımlar tarafından talep görmeye devam eden bir bölgedir.	✗ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

OFİS EMSAL ARAŞTIRMALARI

Ümraniye bölgesi gerek ana arterlere yakınlığı, gerekse ailelerin ve şirketlerin tercih ettiği konut ve ofis bölgesi olması dolayısıyla konut ve iş sektörü açısından öne çıkmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

SATILIK EMSALLER

Emsal 1:Konu taşınmazlarla aynı plaza dahilinde 11.kat konumunda 2,5+1 tipinde 100m2 alan olarak pazarlanan ancak 85 m2 kullanım alanlı sahip ofis için pazarlıklı 8.000.000TL bedelle satılıktır . (94117 TL/m2)Emsalin kat ve alan şerefiyesi düşük durumda olup ~ %40 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

Emsal 2: Konu taşınmazlarla aynı plaza dahilinde 8.kat konumunda 2+1 tipinde 80m2 alan olarak pazarlanan ancak 65 m2 kullanım alanına sahip ofis için pazarlıklı 5.500.000TL bedelle satılıktır. (84615 TL/m2) Emsalin kat ve alan şerefiyesi düşük durumda olup ~ %50 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

Emsal 3: Konu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, yaklaşık 7 yıllık plaza dahilinde 6.kat konumlu 1+1 tipinde yaklaşık 60m2 alanlı ofis 6.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. (100.000.TL/m2) Emsalin kat şerefiyesi düşük durumda olup ~ %40 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

Emsal 4: Konu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, yaklaşık 5 yıllık binada 5.kat konumlu 1+1 tipinde yaklaşık 35 m2 alanlı ofis 2.790.000 TL bedelle satışa sunulmuştur (79.714 TL/m2) Emsalin kat şerefiyesi düşük durumda olup ~ %50 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

7.2.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	
	Birim Fiyatı (TL/m²)		94117	84615	100000	79714	
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%	
	Konum		20%	25%	20%	25%	
	Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Yüz Ölçümü		20%	25%	20%	25%	
	Fiziksel Özellikleri		20%	20%	20%	20%	
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	
	Düzeltilmiş Değer		154502	150720	164160	141990	

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza benzer ofislerin ortalama 80.000 ile 100.000 TL arasında birim m2 değeri olabileceği tahmin edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazlardan kat konum, alan ve iç tefriş özellikleri olarak ortalama %40-60 daha değerli durumda olup değerlendirme işlemi 140000-164000.TL/m2 aralığında olacağı takdir ve tahmin edilmiştir.

TAMAMLANMASI HALİNDE YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	YASAL ALAN (M2)	M2 BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞERİ
1	G	137	16.KAT	OFİS	60,00 m2	160.000 TL	9.600.000,00 TL
2	G	138	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
3	G	139	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
4	G	140	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
5	G	141	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
6	G	142	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
7	G	143	16.KAT	OFİS	95,00 m2	160.000 TL	15.200.000,00 TL
8	G	144	16.KAT	OFİS	56,00 m2	160.000TL	8.960.000,00 TL
TOPLAM DEĞER						73.760.000.TL	

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

73.760.000.-TL

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV hariçtir.
3- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı
--	---

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

BÖLÜM 9

EKLER

YAPI RUHSATI										146194659				
1 Ruhsat Veren Kurum: KARTAL BELEDİYESİ					9 Ruhsatın veriliş amacı:		10 Ruhsatın onay tarihi:		11 Ruhsat no:		12 İlk ruhsat tarihi:		13 İlk ruhsat no:	
2 Ruhsat verilen yapının adresi:					1 Yeni yapı		16/05/2018		239		06.02.2015		1-64	
İlçe: KARTAL					11 Güçlendirme		14 İmar planı onay tarihi:		15 İmar durumu tarihi:		16 İmar durumu no:		17 Zemin etüdü onay tarihi:	
Bucak: KARTAL BELEDİYESİ					12 Kullanım değişim		19.04.2013		11.07.2013		10181		06.02.2015	
Mahalle/Mevki: ORTA					13 Fosseptik		18 Parçeleasyon plan onay tarihi:		19 Parçeleasyon plan onay tarihi:		20 Parçeleasyon alan(m2):		21 Zemin etüdü onay tarihi:	
Mahalle tanımlı kodu: 12					14 Mekanik tesisat		KONUT/MESKEN/VB		21 Tapu tescil belgesi veren kurum:		22 Tapu tescil belgesi tarihi:		23 Tapu tescil belgesi no:	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: YALNIZ SELVİ CAD.					15 Elektrik tesisatı		KARTAL TAPU		01.07.2014		13598			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 56					16 İsm değişikliği									
Site adı:					17 İstinat duvarı									
8 Yapı Kimlik No: 704401637					18 Bahçe duvarı									
3 Pafta No: 131					9 Doğru									
4 Ada No: 10470														
5 Parşel No: 222														
6 Blok No: G BLOK														
7 Bağimsız bölüm no:														

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ALİ DUMANKAYA, DİY. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ, 16007368630	33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ALİ DUMANKAYA, DİY. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ, 16007368630	43 Adı soyadı, unvanı: BURAK DİLEKÇİ, İNŞ. MÜH.
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	34 Oda sicil no: 66987-5	44 TC kimlik no: 23897697382
30 Vergi kimlik no: 3020512202	35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KARTAL	45 Oda sicil no: 123424
31 Adres: ESENTEPE MAH. MILANGAZ CAD. KARTAL VİZYON SİTESİ B BLOK NO: 77C KARTAL / İSTANBUL	37 Sigorta sicil no: 38 Sözleşme tarihi: 26.05.2014	46 Sigorta sicil no: 47 Sözleşme tarihi: 27.10.2017
32 İmza:	39 Sözleşme no: 12345	48 Sözleşme no:
41 Sicile esas adres: ESENTEPE MAH. MILANGAZ CAD. KARTAL VİZYON SİTESİ B BLOK NO: 77C KARTAL / İSTANBUL	40 Yapı mütahhidi yetki belge no: 0034212577528548	49 Adres: AKAÇIKI CARŞI MAH. BOĞAZIÇI SK. AYIYILDIZ AP. BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL
	42 İmza:	50 İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
51 Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümü ile ortak alanları:	52 Bağimsız bölüm sayısı:	53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2):	54 Toplam yüzölçümü (m2):	55 Benzer yapı sayısı:	56 Yapıda bağimsız bölüm sayısı:	57 Yapıda konut birim(daire) sayısı:	58 Yapının taban alanı(m2):
1220 - Ofis ve İşyeri:	216		6663,19	1	216	31	666
3 - Ortak Alan (Ortak Alan):			30551,81	80 Toplam yapı sayısı:	81 Toplam bağimsız bölüm sayısı:	82 Toplam konut birim(daire) sayısı:	83 Toplam taban alanı(m2):
				8	563	344	12137
							84 Toplam yapı inşaat alanı(m2):
							131893

65 Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66 Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67 Yapının toplam kat sayısı:	68 İlave kat sayısı:
3	28	31	
69 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	70 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	71 Yapının toplam yüksekliği(m):	72 İlave kat yüksekliği(m):
11,7	118,2	129,9	
73 Yapının alanı (TL):	74 Yapının grubu:	75 1 m2 maliyeti (TL):	76 Yapının maliyeti (TL):
101028421,86	A	1642	61139870
77 Yapının arsa değeri (TL):	78 Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	79 Form düzenlenirken kurulan maliyeti (TL):	80 Form düzenlenirken kurulan maliyeti (TL):
101028421,86	101028421,86	61139870	61139870

Yapının Teknik Özellikleri			
80 Isıtma Sistemi:	81 Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:	82 Sıcak Su Temin Şekli:	83 Sıcak Su Yakıt Cinsi:
1 Merkezi ısıtma kalınları	1 Katı yakıt	1 Termofon	1 Doğalgaz
2 Bina içi kalınları	2 Fuel-oil	2 Softben	2 LPG
3 Kat kalınları	3 Doğal gaz	3 Güneş kolektörü	3 Fuel-oil
4 Soba	4 LPG	4 Kombi	4 Elektrik
5 Doğal gaz sobası	5 Elektrik	5 Güneş	5 Kat Yakıt
6 Klima	6 Güneş	6 Termal	6 Termal
7	7 Termal	7	7
8	8 Rüzgar	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

Yapı Projeleri			
91 Onay tarihi:	92 Adı soyadı:	93 TC kimlik no:	94 Oda sicil no:
03.11.2016	NUZHET ALBAYRAK	27448411854	20757
04.11.2016	ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	20012247996	49738
17.11.2016	YUSUF YANTIR	25848209264	6852
27.10.2016	BURHAN SADIKOĞLU	68335121472	27134
27.10.2016	YILMAZ DÖNMEZ	25721004922	1037
06.02.2015			
95 Adresi:	96 İmza:		
TEŞVİKİYE MAH. POYRAÇIK SK. HUZUR APT. BLOK NO: 25 İÇ KAPI NO: 1 SİBİL / İSTANBUL			
BALIKLI MAH. BARBAROS BUL. BEYRAN APARTMANI BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 11 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL			
KOSUYOLU MAH. NAZLI SK. REMZİBEY BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL			
EĞİTİM MAH. ÖMERBEY ÇIKMAZI SK. EVİM KÖYÜ GÖRENÇİ YURDU BLOK NO: 3-7 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL			
HURRIYET MAH. YILDIRIM BEYAZIT CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 3 BAĞCILAR / İSTANBUL			

FOTOĞRAFLAR







DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022

Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI

(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGLI BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

MALATYA İLİ, ARAPGİR İLÇESİ, KAYAKESEN MAH, MEYDANCIK MEVKİİ 112 ADA 11 VE 137 ADA 17 PARSEL TARLA VE MEŞELİK TARLA DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	2
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3

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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesn Mah, Meydancık Mevkii 112 Ada 11 ve 137 ada 17 Parseller Tarla ve Meşelik Tarla güncel satış değeri tespiti.
---------------------------------------	---	---

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Mah. Meydancık Mevkii; 112 Ada 11 parsel 74.783,72 m2 tarla nitelikli taşınmazdır. 137 Ada 17 parsel 56.866,98 m2 arsa üzerinde Meşeli Tarla şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	: 21.720.000.TL MEVCUT DURUM DEĞERİ 21.720.000.TL YASAL DURUM DEĞERİ
	YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleriharicinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2023

RAPORUN NUMARASI : EFOR-20240006

DEĞERLEME TARİHİ : 31.12.2023

SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI : 25.09.2022-15

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Mah. Meydancık Mevkii; 112 Ada 11 parsel 74.783,72 m2 tarla nitelikli taşınmazdır. 137 Ada 17 parsel 56.866,98 m2 arsa üzerinde Meşeli Tarla nitelikli taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Yusuf YAYLALI**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**
Değerleme Uzmanı

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

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET A.Ş
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MALATYA



Malatya tarihi ve arkeolojisine ışık tutan Levent Vadisi kanyonu 65 milyon yıl öncesine dayanan kaya oluşumları 28 km uzunluğunda kaya formasyonlarından oluştuğunu görmekteyiz. 2007 yılında bölgedeki tarih öncesi kalıntıları yüzeysel araştırma yapan belgesel yönetmeni Tekin Gün, Malatya Paleolitik Çağ-(Eski taş çağı)'ndan Tunç çağı'na kadar yerleşim izlerinin olduğunu sanılmaktadır.1979 yılında başlayan Karakaya Baraj Gölü Kurtarma Kazıları kapsamındaki İzollu mevki Cafer Höyük'te yapılan kazılarda, Paleolitik dönemde yaşayan toplumun mağaralardan çıkıp tarım ve hayvancılıkla uğraştıkları köy yerleşik düzene geçtiklerini görmekteyiz.

Tarım

Tarım genelde Malatya Ovası'nda yapılır ve başlıca ürün kayısıdır. Dünyanın kayısı ihtiyacının yüzde 80'i Malatya'dan karşılanmaktadır. Dağlık kesimlerde küçük ve büyük baş hayvancılığı yapılmaktadır ancak şehrin ekonomisine fazla bir katkısı olmamakla birlikte damızlık koyun keçi yetiştiricileri birliği ve süt birliği ve damızlık sığırcılık birliği de bulunmaktadır. Bunların dışında Arapgir üzümleri, Yeşilyurt kirazları ve Hekimhan cevizleri de meşhurdur. Ekonomik anlamda katkı da sağlar.

Malatya'nın Ekonomik Durumu

Malatya, ekonomik olarak bölgenin en gelişmiş illerindendir. Ekonomi başlıca kayısıya dayanır. Malatya'da bulunan birçok kayısı fabrikası istihdam sağlar. Bunun yanında, tekstil fabrikaları ekonomiye can verir. Malatya'da iki organize sanayi bölgesi bulunmaktadır ve üçüncü organize sanayi bölgesinin altyapı ihaleleri tamamlanmıştır.[kaynak belirtilmeli] Ayrıca Malatya'nın teşvik paketi kapsamında bazı büyük şirketler, bölgeye yatırım yapmışlardır. Buna Eczacıbaşı'nın yapım aşamasında olan nükleer tıp fabrikası örnektir.[kaynak belirtilmeli] Ayrıca Malatya'da sanayi sitelerinde bulunan küçük işletmeler de Malatya ekonomisine can verir. İnönü Üniversitesi de ticaretin ve kentin büyümesinde etkili olmuştur. Malatya'da birden fazla hidroelektrik santralleri bulunmaktadır. Bunlardan biri Karakaya Barajı'ndadır.

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

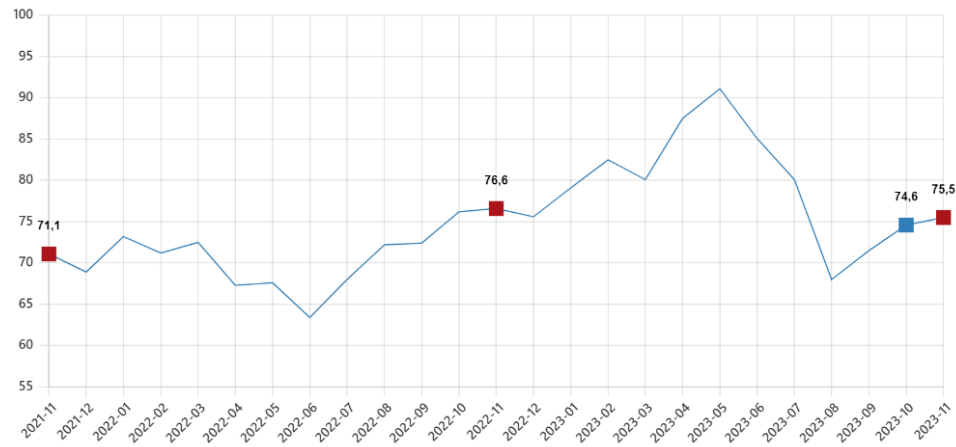
Tüketici Güven Endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi 75,5 oldu

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Ekim ayında 74,6 iken Kasım ayında %1,1 oranında artarak 75,5 oldu.

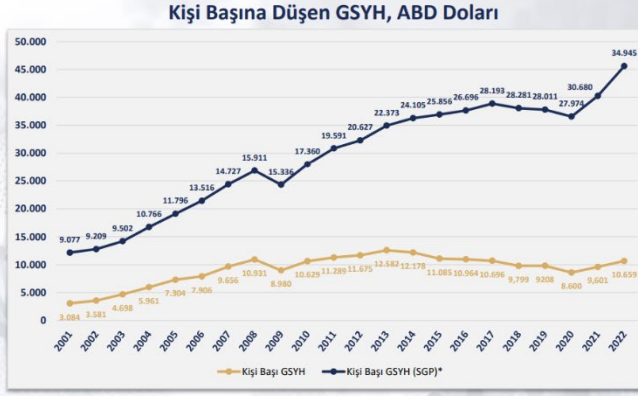
Tüketici güven endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi, alt endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2023

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ekim	Kasım	Ekim	Kasım
Tüketici güven endeksi	74,6	75,5	4,4	1,1
Mevcut dönemde hanenin maddi durumu	59,7	61,3	6,1	2,7
Gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisi	72,6	74,5	5,4	2,6
Gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durum beklentisi	72,9	73,4	7,2	0,6
Gelecek 12 aylık dönemde dayanıklı tüketim mallarına harcama yapma düşüncesi	93,2	92,6	0,5	-0,6

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: TÜİK
*Geçici veri

**Dünyanın En Büyük 20 Ekonomisi
(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH)**

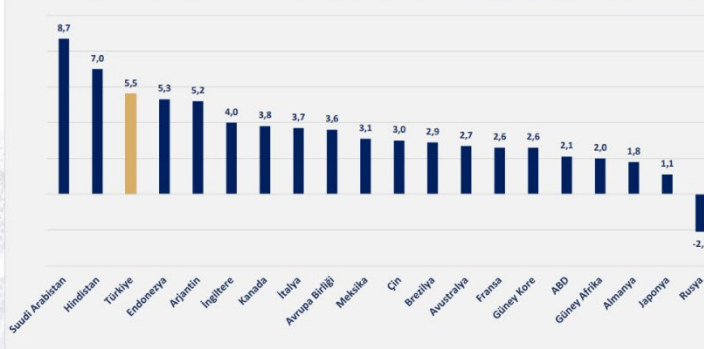
- 2022 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Kaynak: IMF

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

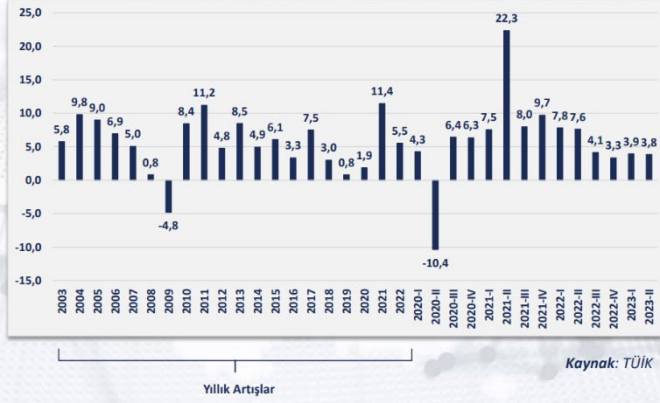
- Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyümüştür.



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

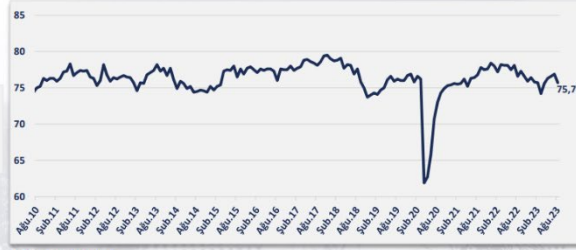
- Türkiye ekonomisi 2023 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.
- 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



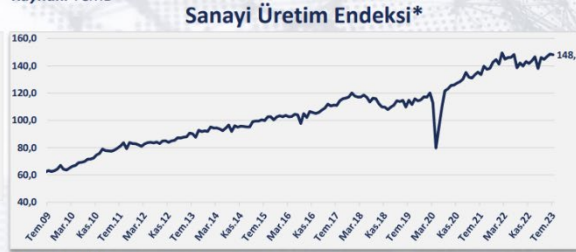
Yıllık Artışlar

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)

- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.



- 2023 Temmuz ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi bir önceki aya göre %0,4 oranında azalırken, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksinde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %7,4 oranında artış gerçekleşmiştir.

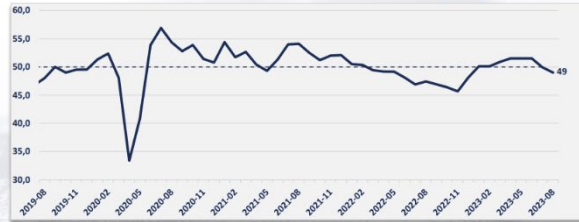


*Meyimsiz ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış Endeks (2015=100)

9/72

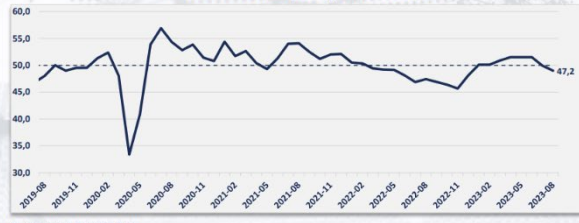
Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI)

- PMI, 2023 yılı Ağustos ayında 49,0 olarak gerçekleşmiştir.



Yeni İhracat Siparişleri Endeksi

- Yeni ihracat siparişleri endeksi Ağustos ayında 47,2 olarak gerçekleşmiştir.



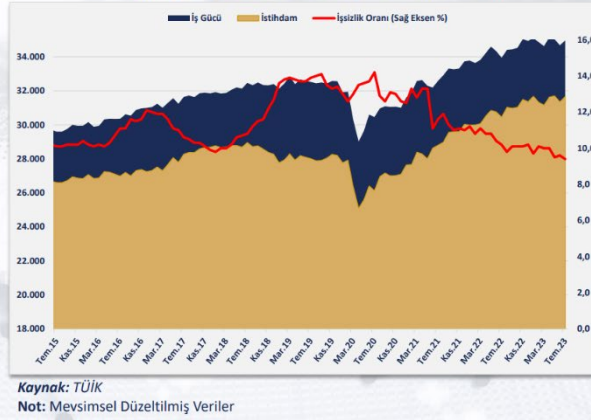
- 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %58,94, Yİ-ÜFE'de ise %49,41 oranında artış gerçekleşmiştir.

Enflasyondaki Gelişmeler



- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Temmuz ayında %9,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,8 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Temmuz), Almanya'da %5,7 (Temmuz), Fransa'da %7,2 (Temmuz) ve İtalya'da %7,6 (Temmuz) düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 307 bin kişi artarak 31 milyon 341 bin kişi, istihdam oranı ise 1,3 puanlık artış ile %48,1 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak-TCMB-TÜİK

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ekspertize konu gayrimenkuller Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Mah, Meydancık 112 ada 11 parsel ve 137 ada 17 parsel de yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Arapgir ilçe merkezinden güney istikametinde Arapgir-Keban Karayolu üzerinden ilerlenir. Yakın çevresinde boş parseller bulunmaktadır. Konu taşınmazlar ilçe merkezine uzaklığı ~9 km, il merkezine uzaklığı ~124 km dir. Konu taşınmazlara özel araçlarla ulaşım mümkündür.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMIVE ÖZELLİKLERİ

Malatya İli, Arapgir İlçesi, KayakesenOf Mah;

112 ada 11 parsel; Değerlemeye konu taşınmaz tarla vasıflı olup 74.783,72m2 parsel yüzölçümüne sahip eğimli topografik yapıya sahiptir. Taşınmaz amorf benzeri geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

137 ada 17 parsel; Değerlemeye konu taşınmaz meşeli tarla vasıflı olup 56.866,98m2 parsel yüzölçümüne sahip eğimli topografik yapıya sahiptir. Taşınmaz amorf benzeri geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar tarla vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	MALATYA
İLÇESİ	:	ARAPGİR
MAHALLESİ	:	KAYAKESEN
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	MEYDANCIK
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	112
PARSEL NO	:	11
YÜZÖLÇÜMÜ	:	74.783,72m2
A.T.NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	5404
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	675

EDİNİM TAR.	:	10.10.2023
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	90917832

İLİ	:	MALATYA
İLÇESİ	:	ARAPGİR
MAHALLESİ	:	KAYAKESEN
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	MEYDANCIK
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	137
PARSEL NO	:	17
YÜZÖLÇÜMÜ	:	56.866,98m2
A.T.NİTELİĞİ	:	MEŞELİ TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	5404
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	673
EDİNİM TAR.	:	10.10.2023
MALİK	:	EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	90920004

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

Taşınmazların müşteri tarafından temin edilen 15.12.2023 tarih 17:37 saatinde TKGM portalından alınan takbis belgelerinde herhangi bir takyidata ulaşılamamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgiye göre; taşınmazların plansız saha içerisinde olduğu ve bulunduğu bölgede uygulama imar plan çalışmasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre konu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı dahilinde Tarım ve Orman Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.Taşınmazların tarımsal özelliğini yitirmiş olması nedeni ile GES (Güneş Enerjisi Enerji Santrali) alanı olarak yapılaşma izni olacağı bununla ilgili 112 ada 11 parselin ve 137 ada 17 parselin ÇED raporunun çıktığı,ilgili Bakanlıkça Bağlantı ve Elektrik idaresince Bağlantı izinlerinin verildiği bilgisi alınmış belgeler eklerde sunulmuştur.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

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

5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	10.10.2023 tarih 5404 yevmiye numaralı satış işlemi olduğu tespit edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

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

Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

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

GES kurulumuna uygun ve yasal izinlerin alınmış olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralınmasının uzun zaman alabilecek olması.

Şehir merkezine uzak olması.

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

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Arsa değeri tespiti için Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık arsa emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI:SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1:Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede bölgede kiraç tarlaların 20-25TL/m2 aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır. (20 TL/m²)

Emsal 2:Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede bölgede kiraç tarlaların 15-30 TL/m2 aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır. (25 TL/m²)

Emsal 3: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede bölgede kiraç tarlaların 20-25 TL/m2 aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır. (20 TL/m²)

Emsal 4:Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu ile yapılan görüşmede konu taşınmazlara yakın konumda bölgede kiraç tarlaların 32000 m2 yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 1.170.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (36,56 TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alın-Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	25	25	25	36,56
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	100%	100%	100%	100%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	50%	50%	50%	50%
	Yapılaşma Hakkı	100%	100%	100%	100%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		150	150	150	208,39

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgiye göre; taşınmazların plansız saha içerisinde olduğu ve bulunduğu bölgede uygulama imar plan çalışmasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre konu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı dahilinde Tarım ve Orman Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların tarımsal özelliğini yitirmiş olması nedeni ile GES (Güneş Enerjisi Enerji Santrali) alanı olarak yapılaşma izni olacağı bununla ilgili 112 ada 11 parselin ve 137 ada 17 parselin ÇED raporunun çıktığı, ilgili Bakanlıkça Bağlantı ve Elektrik idaresince Bağlantı izinlerinin verildiği bilgisi alınmış belgeler eklerde sunulmuştur. Taşınmazların GES kurulumu için gerekli izinleri almış olmaları taşınmazların değerine olumlu yönde etki etmektedir. Bu izinlerin alınmış olması parseller üzerine kurulacak olan GES santralinin gelir elde edici bir tesis olması bu değere olumlu yönde etki eden bir faktör olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Ayrıca parsellere Kadastro yolu ile ulaşım mümkün olup diğer emsallerin ulaşım sorunun olduğu tespit edilmiştir. Bu durumlar emsal tabolusunda şerefiye olarak değer yansıtılmış ve taşınmazların

6.6. SATIŞ DEğERİ TESPİTİ**6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEğER TESPİTİ**

Taşınmazların üzerinde yapılaşma bulunmaması sebebi ile maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6. GAYRİMENKUL VE BUNA BAğLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

6.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEğERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısım değer analizi bulunmamaktadır.

6.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIğI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ**7.1. FARKLI DEğERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI****7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

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

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

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

8. SONUÇ**8.1. SORUMLU DEğERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

8.2. NİHAİ DEğER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü m Őpet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.  evre ve şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgiye göre; taşınmazların plansız saha içerisinde olduğu ve bulunduğu bölgede uygulama imar plan çalışmasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre konu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli  evre düzeni planı dahilinde Tarım ve Orman Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.Taşınmazların tarımsal özelliğini yitirmiş olması nedeni ile GES (Güneş Enerjisi Enerji Santrali) alanı olarak yapılaşma izni olacağı bununla ilgili 112 ada 11 parselin ve 137 ada 17 parselin ÇED raporunun çıktığı,ilgili Bakanlıkça Bağlantı ve Elektrik idaresince Bağlantı izinlerinin verildiği bilgisi alınmış belgeler eklerde sunulmuştur.Taşınmazların GES kurulumu için gerekli izinleri almış olmaları taşınmazların değerine olumlu yönde etki etmektedir.Bu izinlerin alınmış olması parseller üzerine kurulacak olan GES santralinin gelir elde edici bir tesis olması bu değere olumlu yönde etki eden bir faktör olarak tahmin ve takdir edilmiştir.Ayrıca parsellere Kadastro yolu ile ulaşım mümkün olup diğer emsallerin ulaşım sorunun olduğu tespit edilmiştir.Bu durumlar emsal tabolusunda şerefiye olarak değer yansıtılmıŐtır.Taşınmazların ortalama değer olan 165.TL/m2 değer üzerinden değerlendirilmesi uygun görülmüştür

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEğER
112 Ada 11 Nolu Parsel Değeri	74.783,72 m ²	165TL/m ²	1	/	1	12.339.314 TL
137 Ada 17 Nolu Parsel Değeri	56.866,98 m ²	165TL/m ²	1	/	1	9.383.052 TL
TOPLAM PARSEL DEğERİ	131.650,70 m²					21.722.366 TL

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TARLA PAZAR DEğERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2023

Değer Tarihi	31.12.2023
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.720.000.-TL
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.064.000.-TL
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	733.783.USD
Yasal Durum Tarla Pazar Değeri USD (KDV Dahil)	880.540.-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %20 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 USD29,60-TL olarak kabul edilmiştir. (31.12.2023)
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

SPK Lisans No:920058

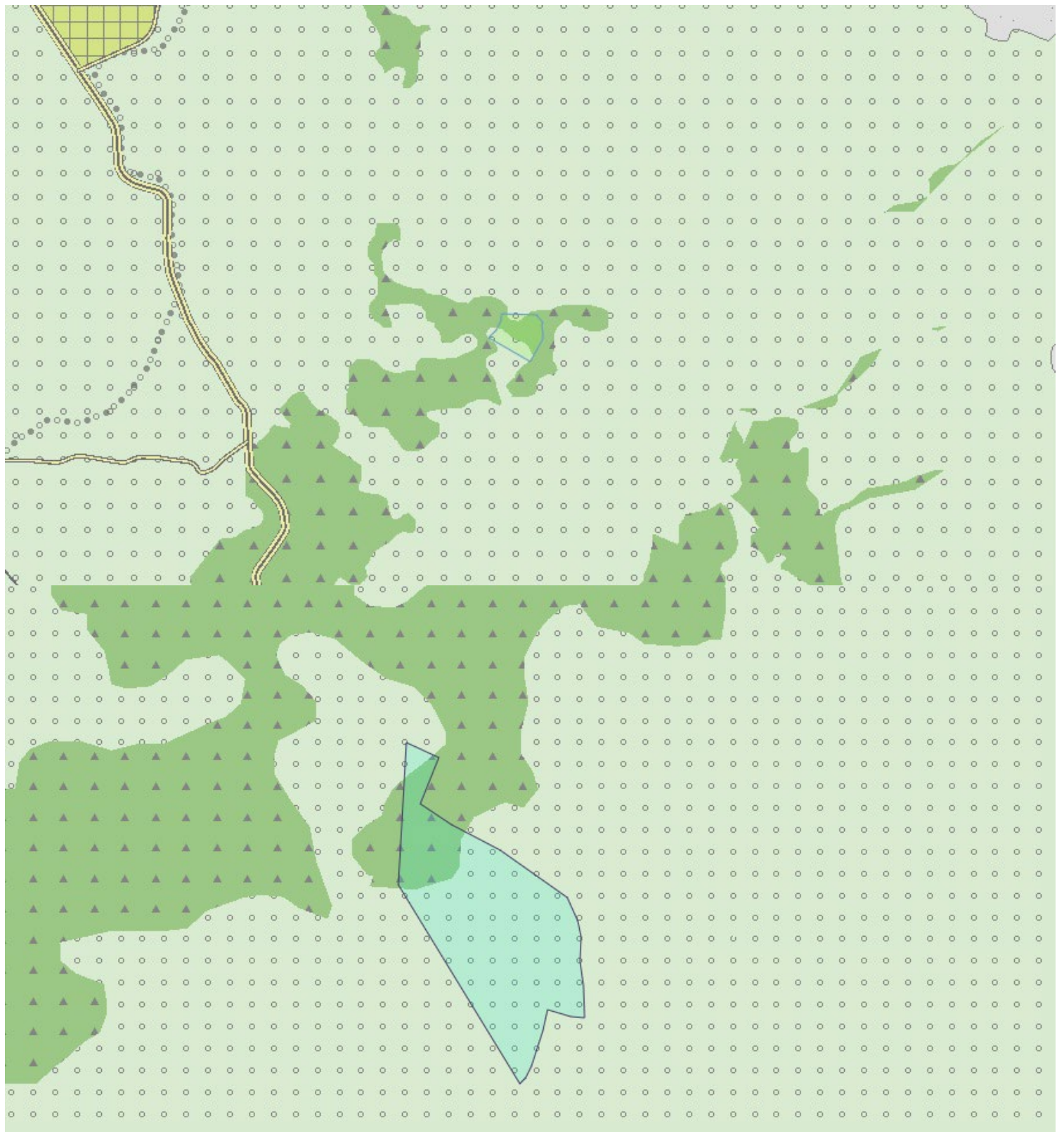
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

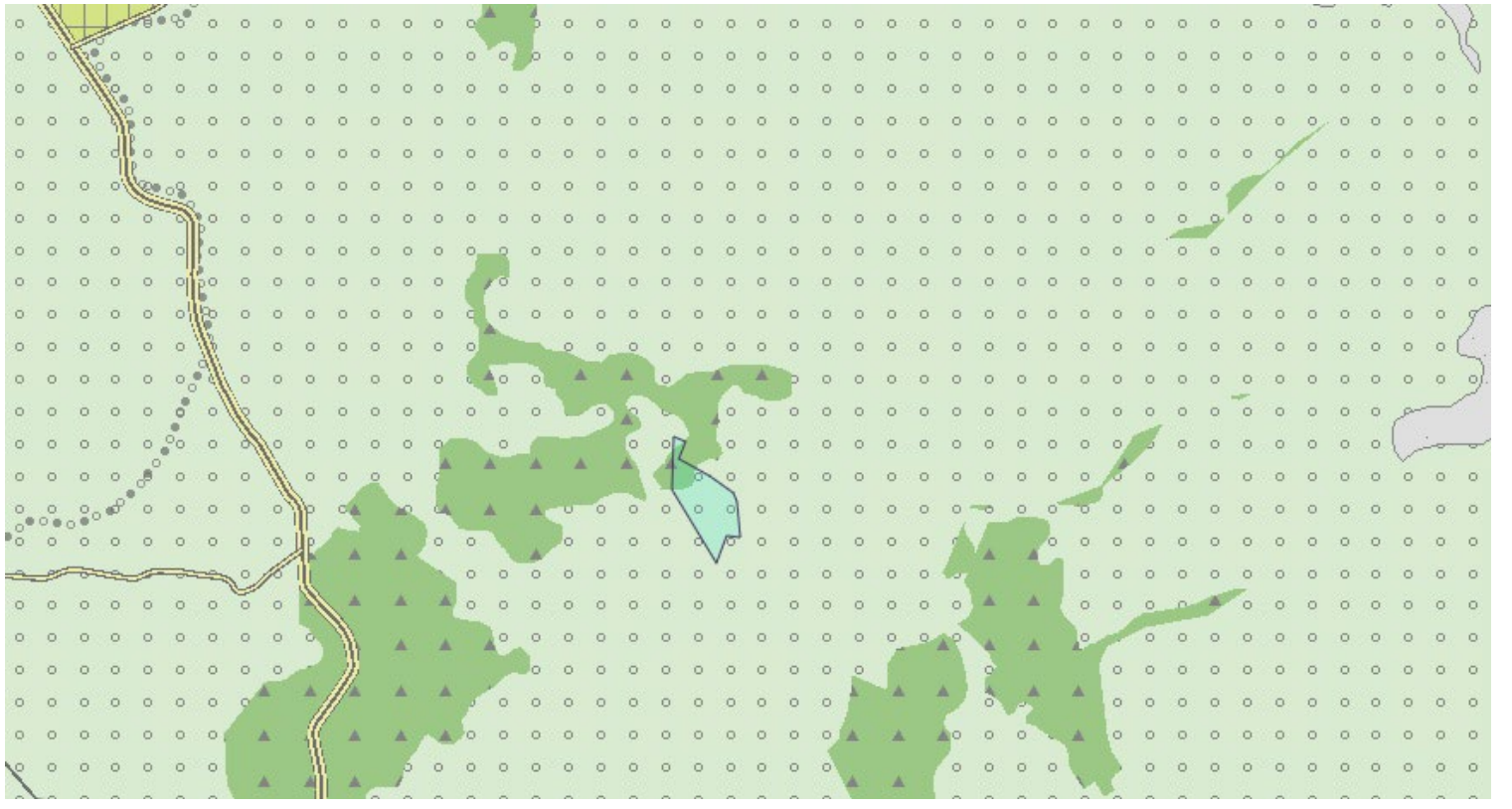
Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

KONUM KROKİSİ: 38.993401, 38.522240







TAKBİS BELGESİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-12-2023-17:37



Kayıd Oluşturan: İBRAHİM AKKUŞ (EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	137/17
Taşınmaz Kimlik No:	90920004	AT Yüzölçüm(m2):	56866.98
İl/İlçe:	MALATYA/ARAPGİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arapgir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAKESEN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Meydancık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/673	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Meşeli Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
775811008	(SN:8450814) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56866.98	56866.98	Satış 10-10-2023 5404	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

Kayıd Oluşturan: İBRAHİM AKKUŞ (EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	137/17
Taşınmaz Kimlik No:	90920004	AT Yüzölçüm(m2):	56866.98
İl/İlçe:	MALATYA/ARAPGİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	ArapgİR	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAKESEN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Meydancık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/673	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Meşeli Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
775811008	(SN:8450814) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56866.98	56866.98	Satış 10-10-2023 5404	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

Sayı : E-60830501-102.01-2232723

27.12.2023

Konu : Arapgir Havza TM Lisanssız GES

FIRAT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE

İlgi : a) EPDK'nın 07.12.2023 tarihli ve 812180 sayılı yazısı.
b) Fırat Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.10.2023 tarihli ve 41332 sayılı yazısı.

EPDK'nın ilgi (a) yazısında Efor Çay Tic. A.Ş. tarafından kurulması planlanan ve 2023 Mayıs döneminde başvurusu yapılan aşağıda adı geçen proje için Haziran ayı içerisinde Fırat EDAŞ tarafından yapılan evrak yönünden değerlendirmenin olumlu olması gerektiğinin anlaşıldığı, bu çerçevede mevzuata uygunluğun sağlanması ve bahse konu üretim tesisine ilişkin mağduriyetin giderilmesi için gerekli iş ve işlemlerin tesis edilmesi hususunda görüş bildirilmiştir. Fırat EDAŞ'ın ilgi (b) yazısı ve Arapgir Havza TM'nin OG barası üzerinden sisteme bağlı/bağlanacak üretim tesislerinin güncel bilgileri doğrultusunda görüşümüz aşağıda verilmektedir.

Başvuru Sahibi ve Kurulu Güç	Efor Çay Tic. A.Ş. – 3900 kW
Santral Tipi	Lisanssız Arazi GES
İli	Malatya
Bağlanacak/Yönlendirilecek Bara	Arapgir Havza (Arapgir) TM'nin OG Barası (50+50 MVA)
OG Baraya Bağlı/Bağlanacak Diğer Santraller ve Kurulu Güçleri	- 47,75 MW'lık Lisanssız GES'ler - 4 MW'lık Demir HES - 24 MW'lık Arapgir RES - 10 MW'lık Windsun Ağın Depolamalı GES

Yukarıda bahsi geçen lisanssız üretim tesisinin sistem bağlantısı Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin Madde-5 (1-h) ve Madde-7 (5) hükümleri ile ilgili diğer mevzuatların teknik kriterleri dahilinde Teşekkülümüz tarafından değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu lisanssız üretim tesisinin Arapgir Havza (Arapgir) TM'nin OG barasına yönlendirilmesi durumunda TM'nin OG barasındaki kısa devre anıza akım limit değeri olan 16 kA aşılmamaktadır.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederiz.

Serhat METİN
Daire Başkanı

Deniz COŞKUN
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 73DDDF5F-4D0F-4B2D-8A42-165742116F1F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias@hs01.kep.tr





T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü



T.C.
MALATYA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi : 11-01-2024
Karar No : 90215094 220-02 E-20249

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan 'EFOR ÇAY GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (5,80635 MWm/4,8 MWe - 7,478372 ha)' projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Cengiz BAŞER
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Proje Sahibi : EFOR ÇAY SAN. TİC. A.Ş.

Proje Yeri : Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Mahallesi, 112 Ada, 11 Parsel

Kapasite : Güneş Enerji Santrali Toplam Kurulu Güç = 5,80635 MWm/4,8 MWe, Güneş Enerji Santrali Toplam Kurulu Alan = 7,478372 ha

FIRAT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Adres : İkizce Mah Ankara Yolu Cad No:32 Yeşilyurt/MALATYA

Tel : 0 422 377 53 51

Fax : 0 422 237 52 35

Web : www.firatedas.com.tr

Sayı : GDN-23-2023-159765

EFOR ÇAY SAN. TİC. A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. B No:20/2 İç Kapı No:134

Bakırköy / İSTANBUL

Konu : Çağrı Mektubu (EFOR ÇAY 4,8 MW GES)

İlgi : 01.08.2023 tarih ve 59448 sayılı yazı

İlgi dilekçeniz ile Malatya İli Arapgir İlçesi Kayakesen Köyü 112 Ada 11 Parselde 4800 kW gücünde Güneş Enerjisinden elektrik üretmek amacıyla tesis edilmesi planlanan Lisanssız Elektrik Üretim tesisi için Dağıtım Sistemine Bağlantı Görüşü talep etmektedir.

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU Elektrik Piyasası Dairesi Başkanlığının 16.03.2023 – 648217 sayılı yazısına istinaden aynı ay içinde ve aynı komisyon marifetiyle değerlendirilen başvuruların toplam gücü 10 MWe ve üzeri olan başvuruların ilgili şebeke işletmecilerince ekonomik ve teknik olarak sağlayacağı faydalar dikkate alınarak tek bir fidere yönlendirilerek bağlantı görüşü oluşturulmasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir. Hükmü gereği bu mihvalde aynı ay ve aynı komisyon marifeti ile değerlendirmesi bulunan MYM CEVHER MADENCİLİK İNŞ. TAAHHÜT SAN. TİC. A.Ş. ile ortak çağrı mektubu düzenlenmiş olup aynı fidere bağlanan toplam gücün 10 MWe'nin altına düşmesi halinde ilgisine göre bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu, bağlantı anlaşması ve kabul işlemleri iptal edilecektir.

Üretim Talep Edilen Yerin Adresi	Malatya İli Arapgir İlçesi Kayakesen Köyü 112 Ada 11 Parsel
Başvuru tarihi	05.04.2023 Lisanssız Elektrik Başvuru Tarihi
Üretim Tesisi ile İlişkilendirilen Tesisat No	14010000-03112379-03112261-031221497
Tüketim Gücü (Bağlantı Anlaşması Sözleşme Gücü) (kW)	2418 kW
Tarife Grubu	Sanayi
Bağlanacağı TM/FİDER	Arapgir TM / Cevher Fideri
Bağlanacağı Dağıtım Merkezi	KAYALAR TOPLAMA DM
Talep Edilen Üretim Gücü (kW)	4,8 MW



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

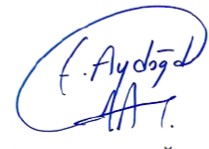
Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu