



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 BÖLÜNÜMÜŞ 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 VERİLMEYENLERİN 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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

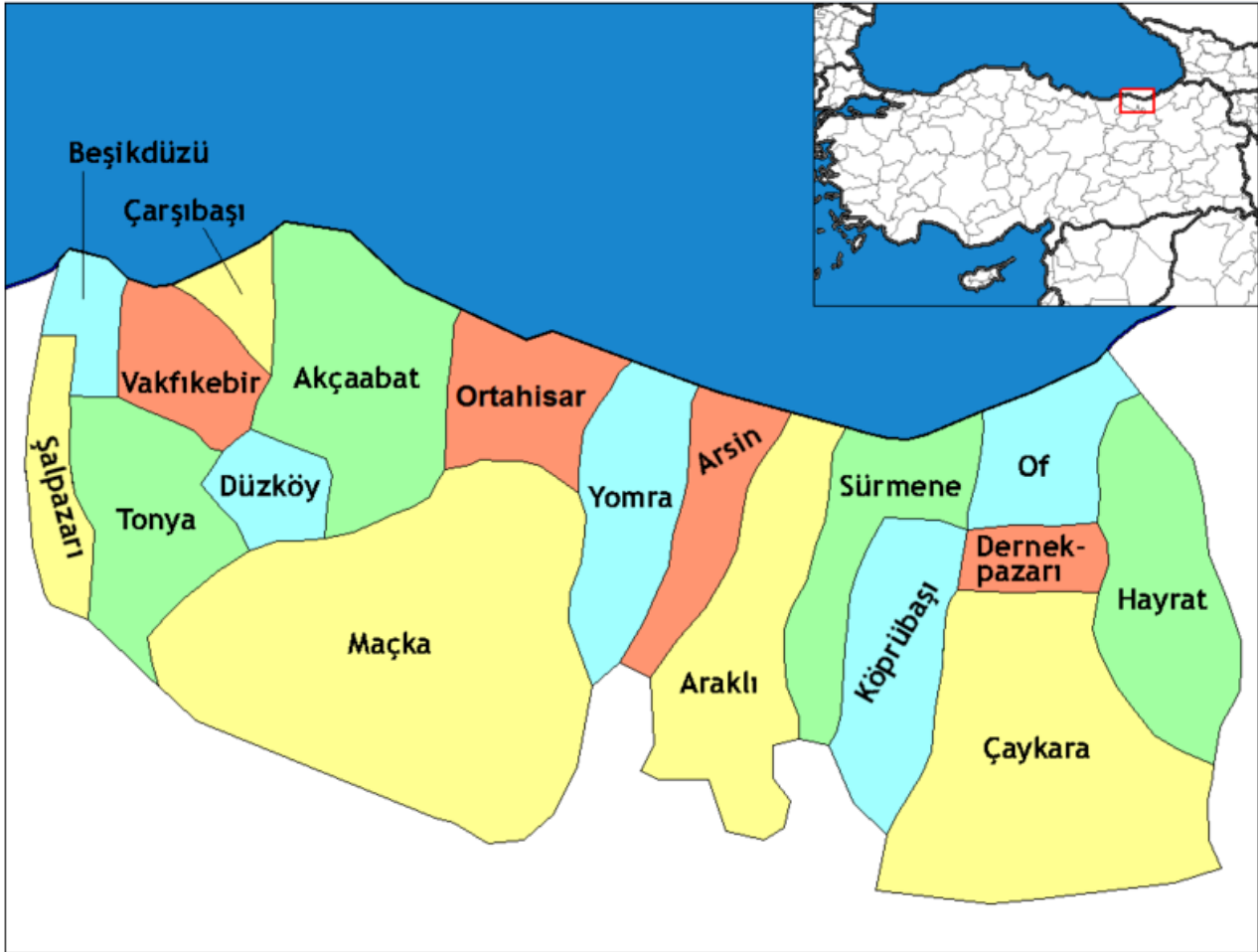
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: 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 tebliğin 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 güçlenerek 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 sahilinden 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 çıkıldıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağın 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'ye 102 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 yoğunlaşın ticaretin yanısıra, 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 dokumalardan 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 ile 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 Vakfıkebir'in meşhur tereyağı, Akçaabat köftesi, telli peynir, kolot peyniri, mısır unundan yapılmış kuymak, kazgaldıran, hoşmeri gibi yemekleri, mısır ekmeği ve Vakfıkebir ekmeği gibi yöreye 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 bağımlıdır. Tarımsal faaliyetlerin çay ve fındığa yoğunlaşması tarıma dayalı sanayilerin de sınırlanmasına neden olmaktadır.

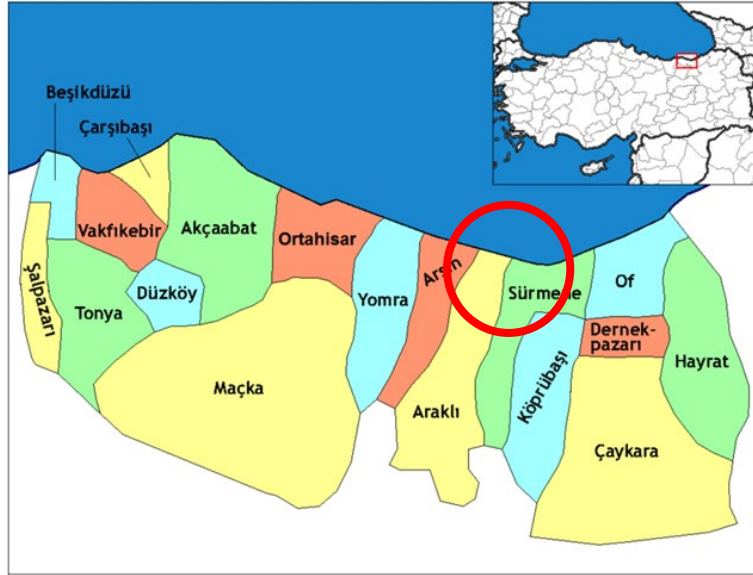
Fındık yöre ekonomisinde çok önemli yer tutmaktadır. Fındık ülkemizin tarım ürünleri arasında en önemli gelir kaynaklarından birisidir. Dünya piyasalarında da %72'lik üretim miktarı ile birinci sıradayız.

Balıkçılık Trabzon kültürünün en önemli parçalarından biridir. Hamsi şehir için yalnızca bir balık değil aynı zamanda bir kültür öğesidir ve yöre halkı için önemli bir gıdadır. Hamsi, istavrit, palamut, zargana, barbunya, mezzit, 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.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

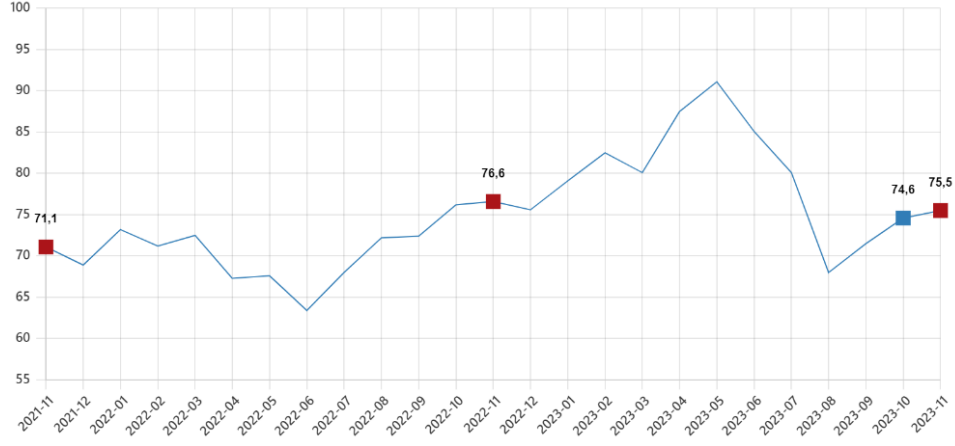
Tüketici Güven Endeksi, Kasım 2023



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

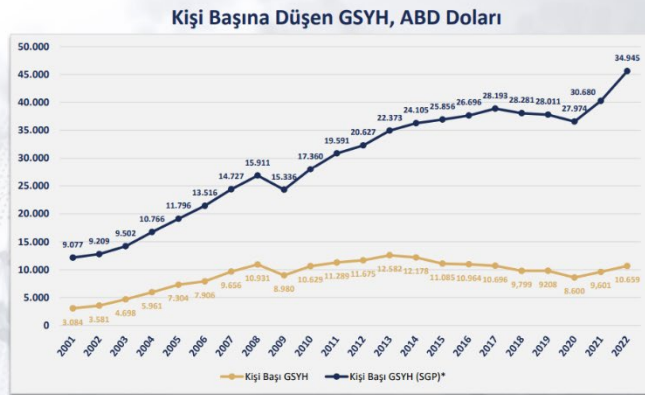


Tüketici güven endeksi, alt endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2023

	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



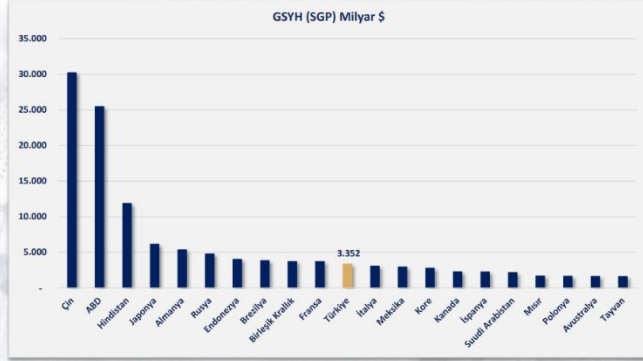
- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: TÜİK
*Geçici veri

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

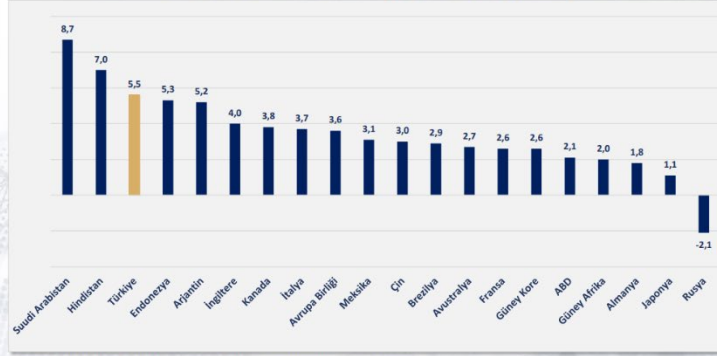
- 2022 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Kaynak: IMF

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

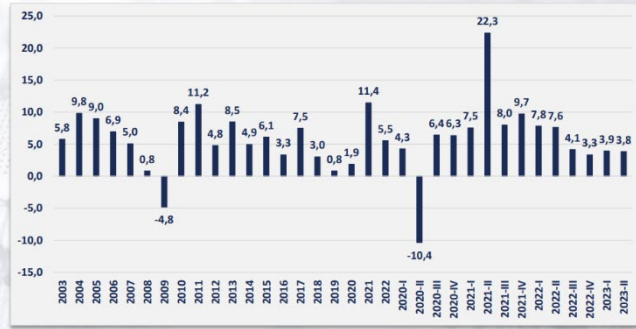
- Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyümüştür.



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

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

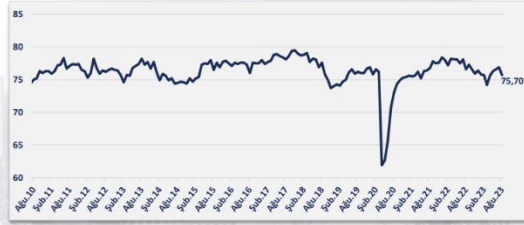
- Türkiye ekonomisi 2023 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.
- 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

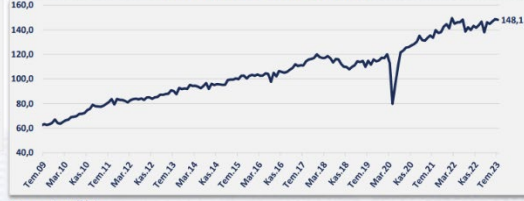
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)



- 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.

Kaynak: TCMB

Sanayi Üretim Endeksi*



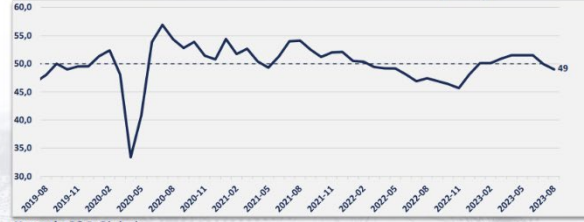
- 2023 Temmuz ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi bir önceki aya göre %0,4 oranında azalırken, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksinde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %7,4 oranında artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

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

9/72

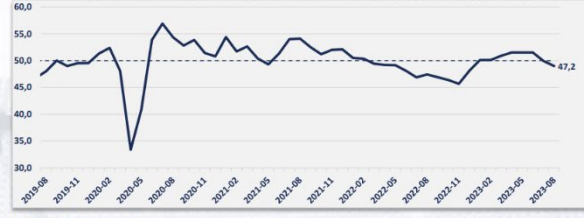
Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI)



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

Kaynak: S&P Global

Yeni İhracat Siparişleri Endeksi



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

Kaynak: S&P Global

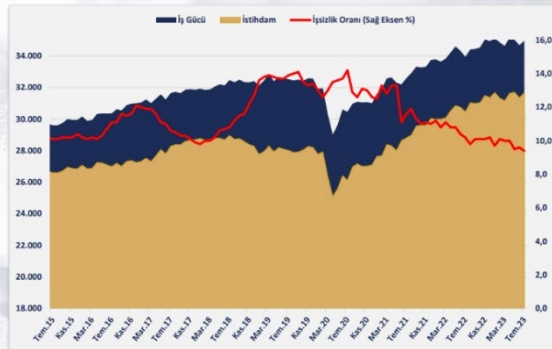
Enflasyondaki Gelişmeler



- 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

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



- 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

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 ve1160 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 TANIMIVE ÖZELLİKLERİ

Trabzon İli, Of İlçesi, Eskipazar Mah;

1154 ada 18 parsel;Değerlemeye konu taşınmaz 3 katlı çay fabrika üretim binasıve yaş çay girişi ve kazandairesi 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 arsaformundadır. 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 FABRİKA 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 BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

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 giderilese 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 PROJEEĞER 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 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 örnekler 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 kiralanmasının uzun zaman alabileceği 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 değerlendirilmesinde 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. Arsalarda Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde 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
Alım-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 değerlendirilmesinde 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

TAŞINMAZIN 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 içerięinde 1 USD29,60-TL olarak kabul edilmiştir. (31.12.2023)
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEğERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

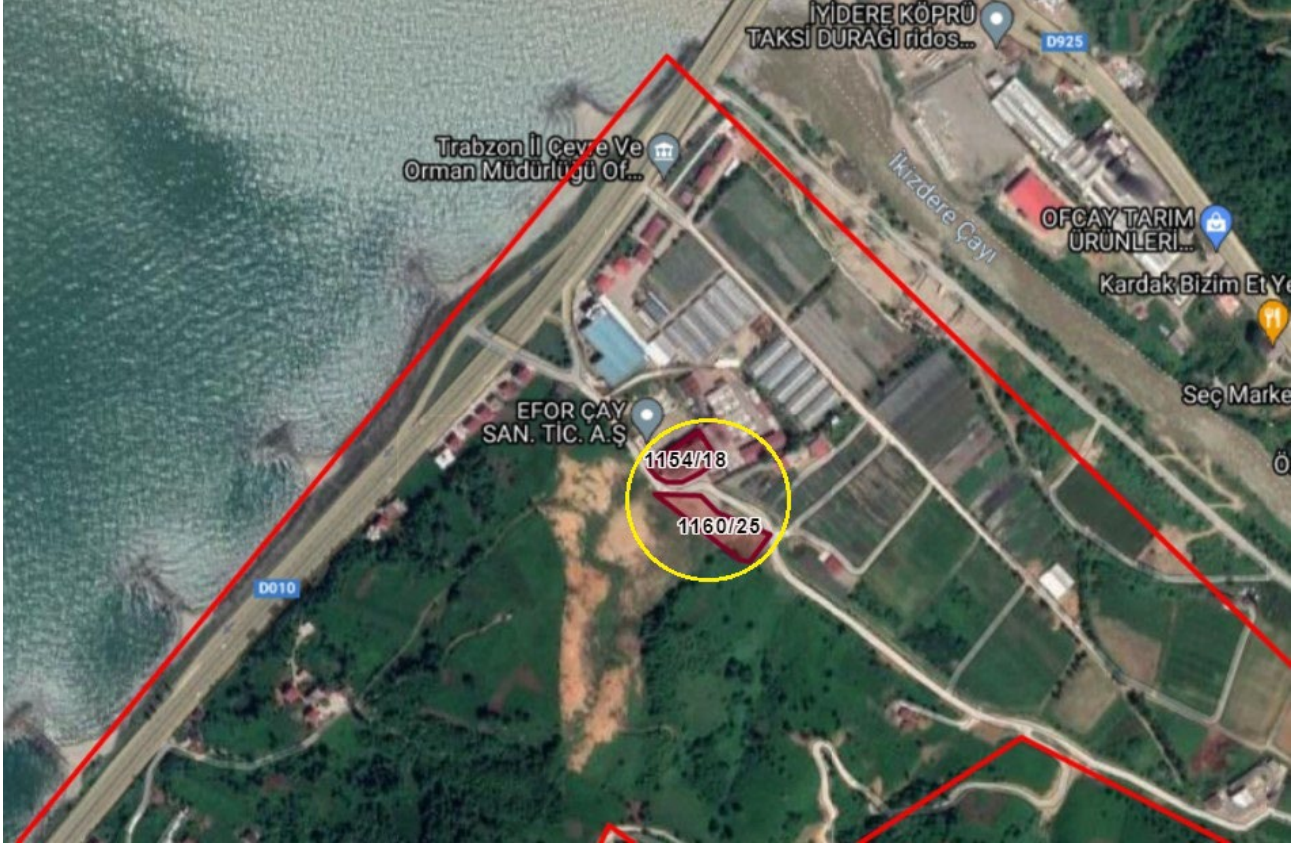
SPK Lisans No:920058

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 Yüzölçüm(m2):	2180.29
İl/İlçe:	TRABZON/OF	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Of	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİPAZAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	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/i	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 yapu kayıt belgesine istinaden yapıldığı yapının yola 59,83 m2 ALANA TECAVÜZLÜ OLDUĞU ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilmesi halinde belirtme kaldıracaktır.) Tarih: 08/01/2020 Sayı: 95392(Şablon: Diğer)	(SN:6970372) TRABZON KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Yevmiye Of - 27-01-2020 11:04 - 658	Sebebi-Tarih-Yevmiye

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Of - ESKİPAZAR Mah. - (Aktif) - 1154 Ada - 18 Parsel	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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Of - ESKİPAZAR Mah. - (Aktif) - 1154 Ada - 18 Parsel	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 Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	-	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

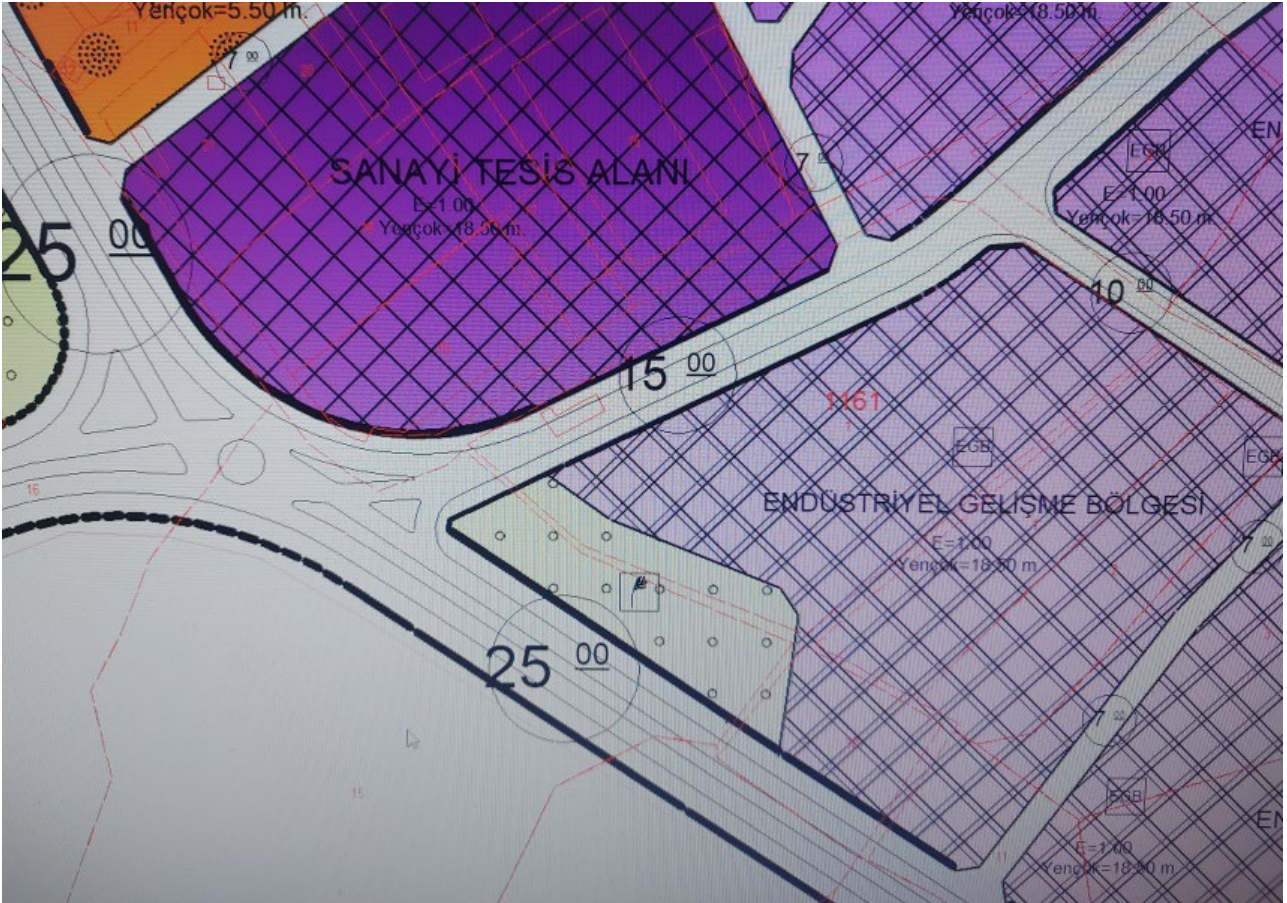
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	28	1/0	F.B.K.	Rize - 17-02-2023 16:18 - 4101
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi 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.







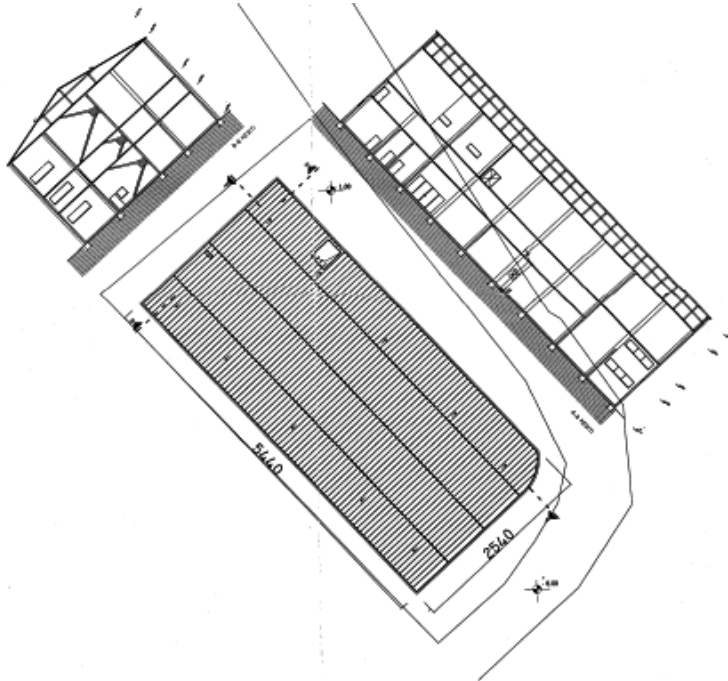
ÖLÇÜ

MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHÜT TİC. LTD. ŞTİ OF TRABZON

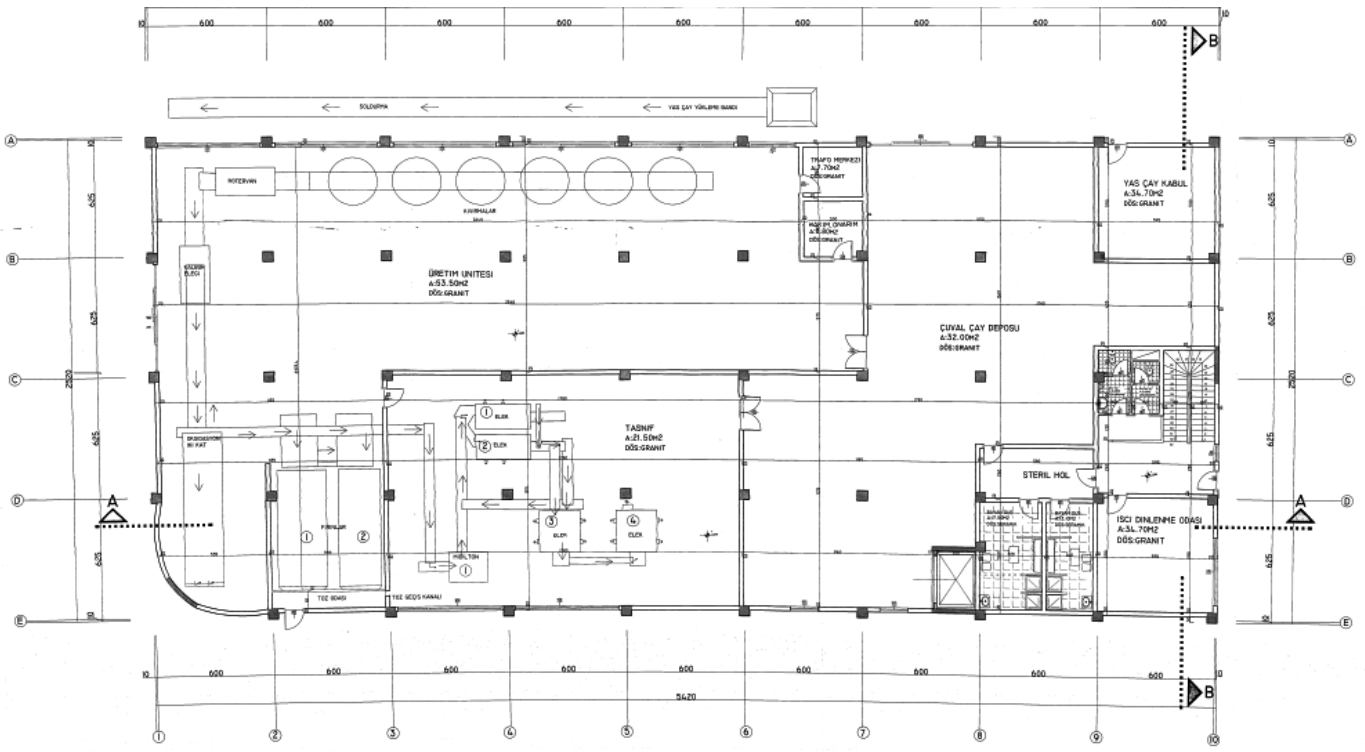
Tel : 0462 771 54 16
Fax : 0462 771 66 78

e-mail: mesutakyuzlu@gmail.com
zahalakyuzlu61@gmail.com

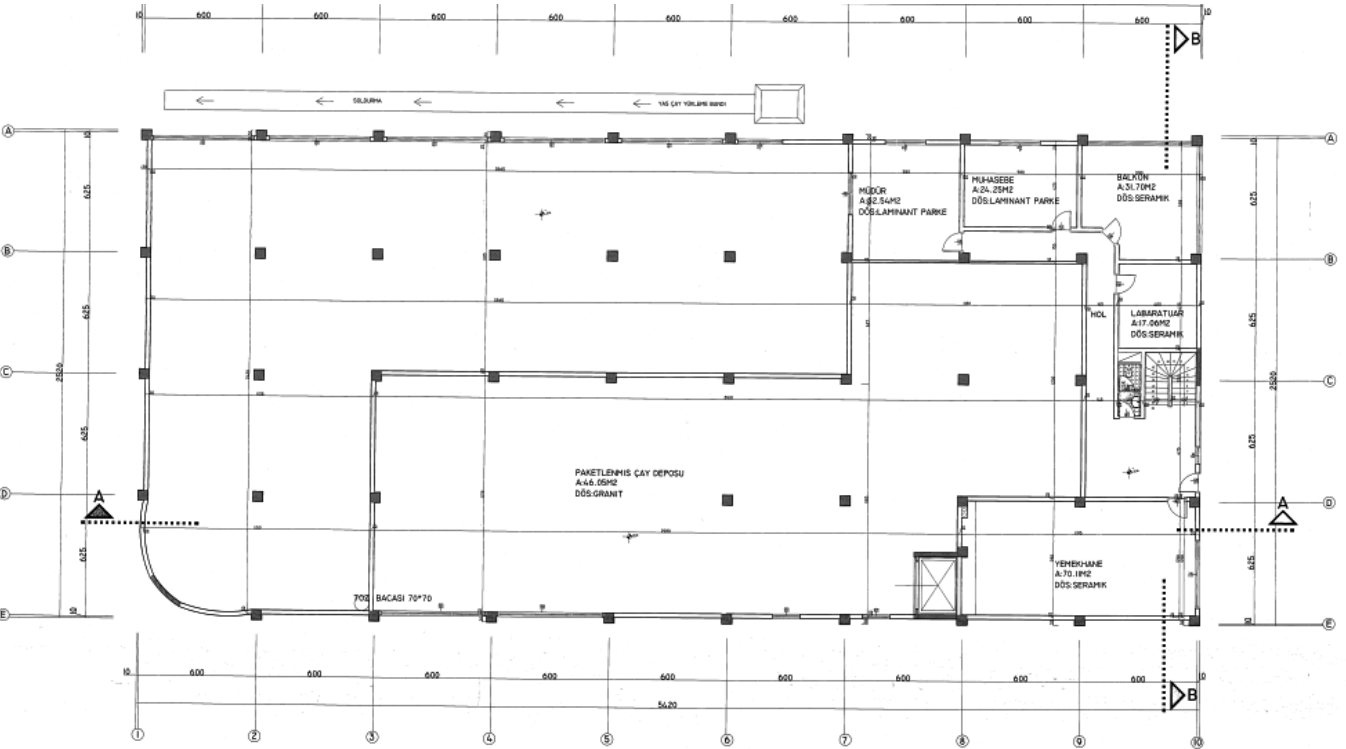
PROJE MÜELLİFİ ONAYI		PROJE MÜELLİFİ		İŞVEREN			
	Vergi Da	OF		Adı	AKTARIM		
	Sicil No	6540048291		Soyadı	ŞİŞEK GAY SAN		
	Soyadı	ABANOZOĞLU		Adres :	İNŞ. NAK. TİC. LTD. ŞTİ.		
	Adı	O. OKAN					
	Baba Adı	M. ALAETTİN					
	Doğum Tarihi	1970					
	Doğum Yeri	TRABZON					
	Mesleği	MİMAR					
	Büro tescil No	61-183					
	Oda Sicil No	24812					
T.C. 21116676538							
YAPININ	KULLANIM AMACI	İNŞAAT TÜRÜ	YAPI ALANI	YAPI MALİYETİ	YAPI SİHİ	HİZ. SİHİ	KAT ADETİ
			3480m ²				
ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar Durum/Tarihi
					1154	230(1215) 18	
KISIM							
BÖLÜM							
MİMARLAR ODASI				BELEDİYE ONAYI			
				 Selim YAZICI Teknik			



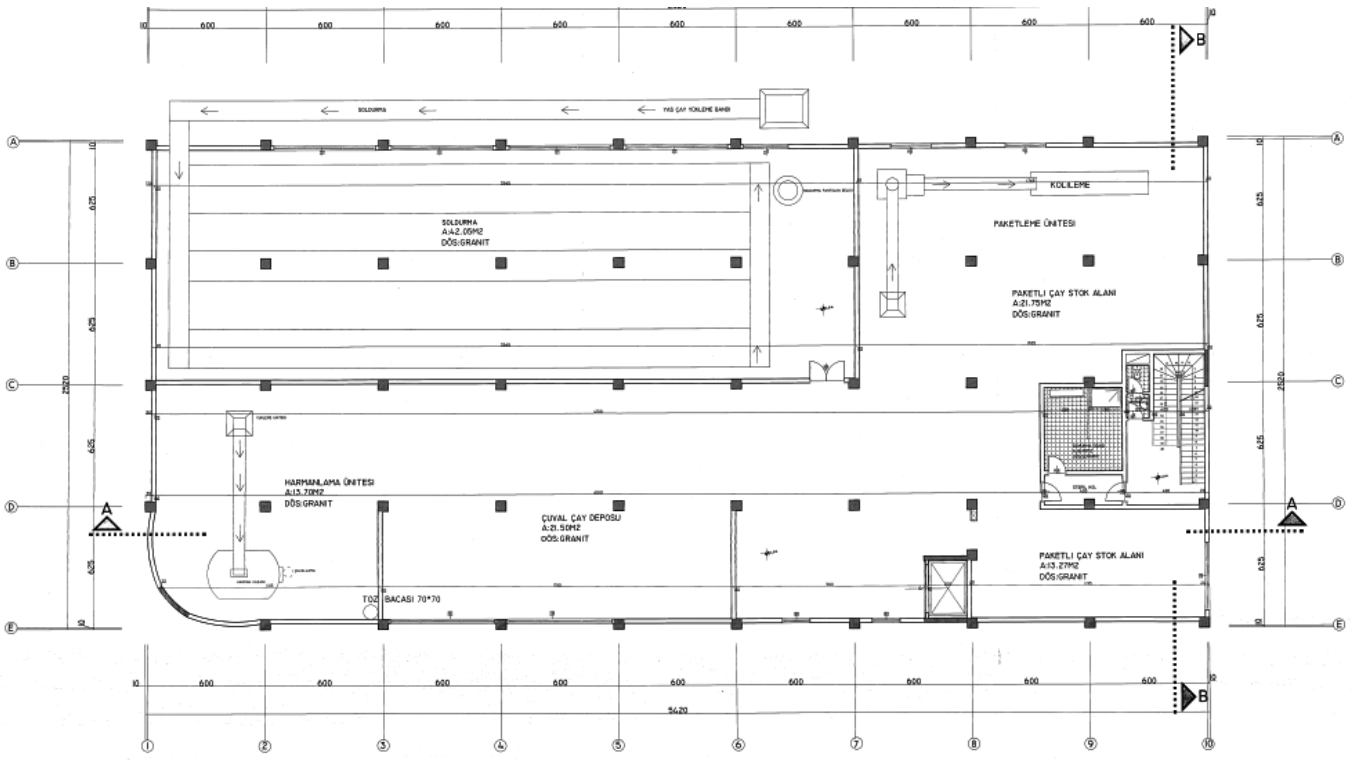
VAZİYET PLANI
Ö:1/1000



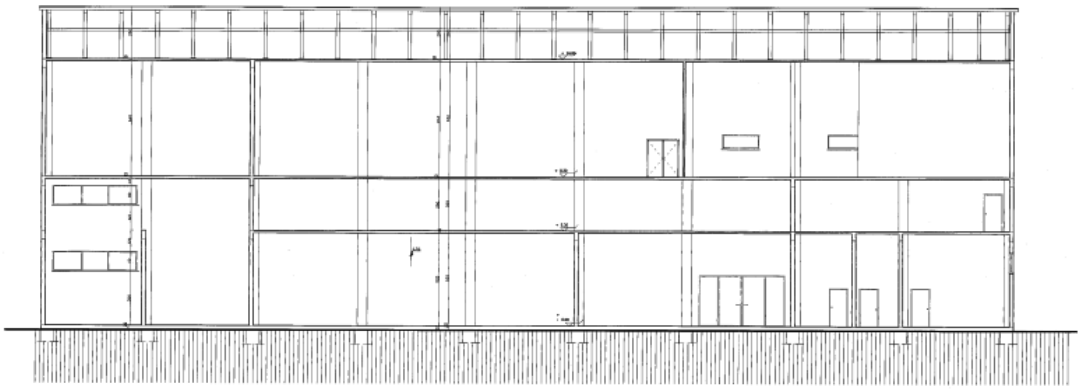
ZEMİN KAT PLANI
Ö:1/100



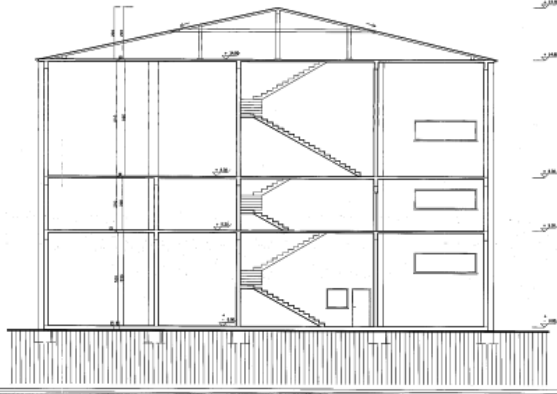
ARA KAT PLANI
Ö:1/100



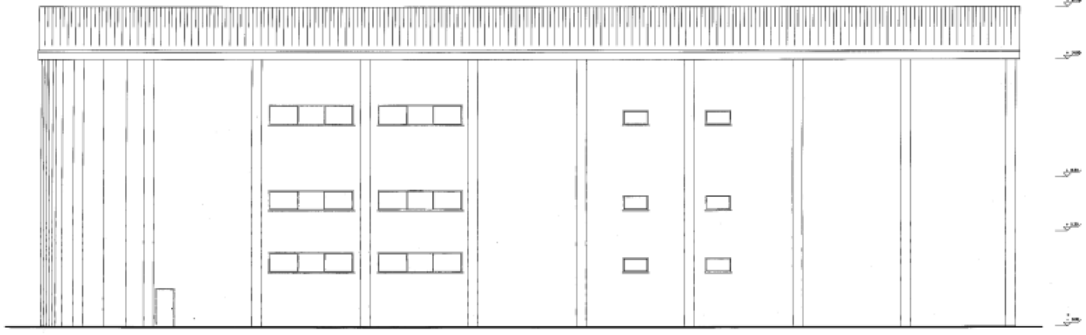
I. NORMAL KAT PLANI
Ö:1/100



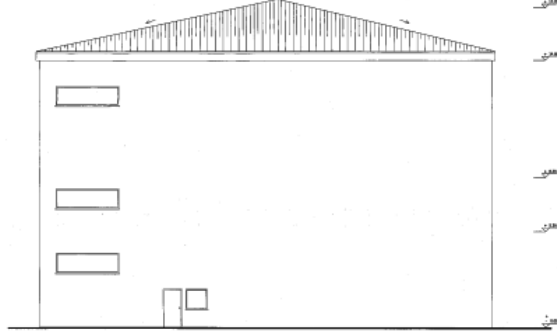
A-A KESİTİ
Ö:1/100



B-B KESİTİ
Ö:1/100



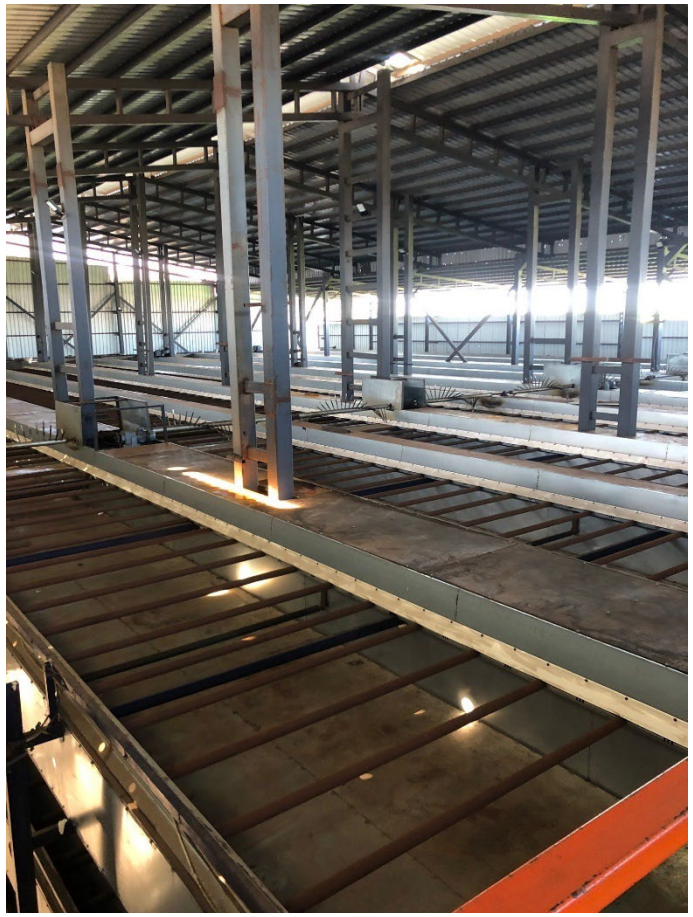
ÖN CEPHE GÖRÜNÜSÜ
Ö:1/100

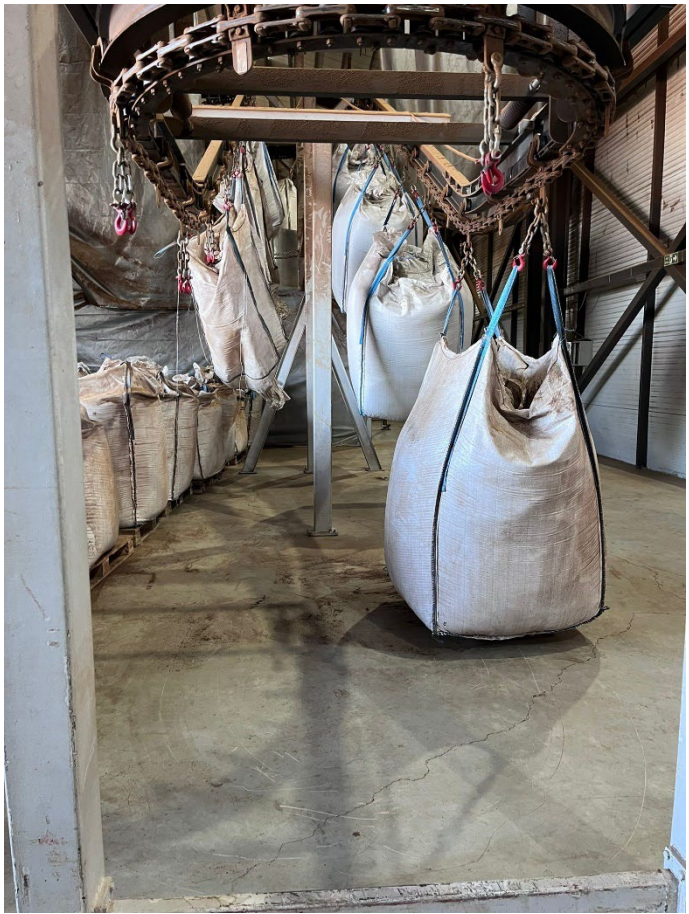


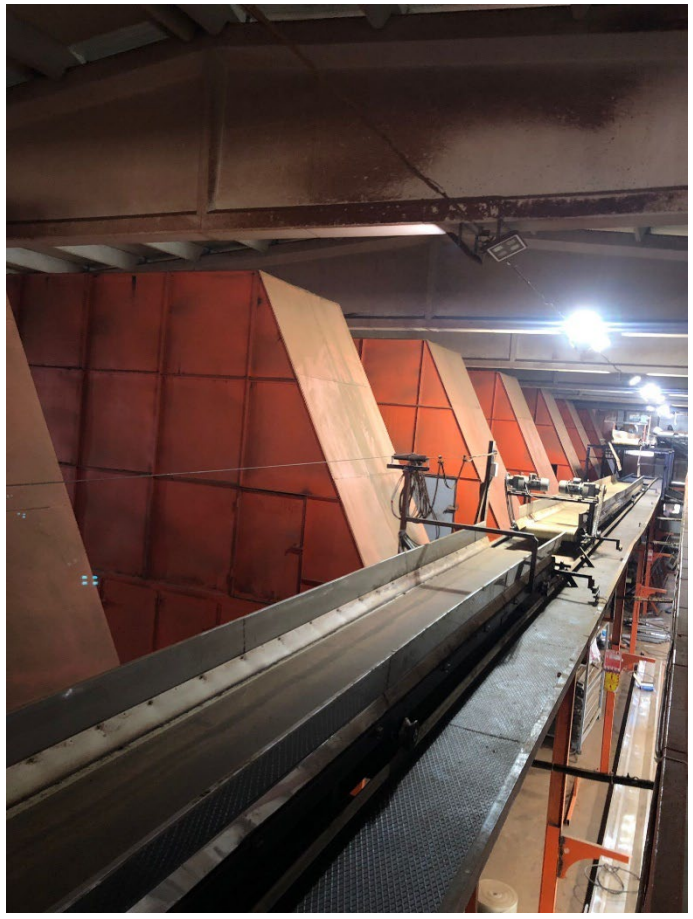
SAG YAN CEPHE GÖRÜNÜSÜ
Ö:1/100











DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022

Belge No: 2022-01.1342

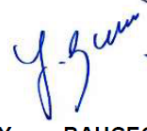
Sayın Yusuf YAYLALI

(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

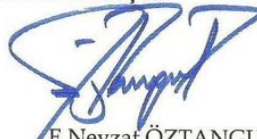
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”i uyarınca

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 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 hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) 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 (i) 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.

