

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 takdir eder. 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 ilçeyle 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 Sahara 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

İLİ	:	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

İLİ	:	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. Parsel 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 No: ...		Yapı No: ...		Yapı No: ...		Yapı No: ...	
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 No: ...		Yapı No: ...		Yapı No: ...		Yapı No: ...	

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 No: ...		Yapı No: ...		Yapı No: ...	
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 No: ...		Yapı No: ...		Yapı No: ...	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı No: ...		Yapı No: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Mühürünün	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı No: ...		Yapı No: ...	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı No: ...		Yapı No: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Mühürünün	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı No: ...		Yapı No: ...	

İçerik kısmın kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. İçerik kısmı, bu belgenin hazırlanması için ortak kullanım alanlarının tanımlanması ve kullanılabilirliklerinin belirlenmesi için düzenlenmiştir. Yapılar ve/veya bölümler elektrik, su, kanalizasyon, ısıtma, soğutma, gaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapılarca hiçbir ortak alanlar ile birleşiminde bulunmayan alanlar kamusal alanlardır. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, ... adet evkân veya ... adet diğer kullanımları tamamı belirlenmiş bölümlerdir.

Yapının Biten Rəsımın İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri		Konut İle İlgili Özellikler	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı No: ...		Yapı No: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Mühürünün	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı Adı: ...	
Yapı No: ...		Yapı No: ...	

ASLININ AYNIĞIR

Süleyman DOĞAN

Mühür ve Kağıt

FENİ MESUL	101 Adres	102 TC Kimlik No	103 Önceki Adres	104 Adres	105 İmza
	01000000000000000000	99000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	

Yapı Denetim Kuruluşu

106 Kuruluş Adı	107 Yetkili Kuruluş Adı	108 Yetkili Kuruluş No	109 Adres	110 İmza

Mimari Proje Mühürü

111 Adres	112 T.C. Kimlik No	113 Önceki Adres	114 Adres	115 İmza
01000000000000000000	99000000000000000000	00000000000000000000	00000000000000000000	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

116 Harcın Tutarı	117 Harcın Tutarı	118 Harcın Tutarı

20. Diğer Hususlar

21. SONRAĞI 8 DEĞER KAPALI BİRİMİN 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10. KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. DİĞERLERİ İÇİN KAPALI.

AYRILIM AYRILIM
SÜREYİN ÖZGÜL
İmar ve Kentsel
Yatırım Bakanlığı

Sahibinin 31.01.2014... günde başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile tünel içinde yapılan, özellikle belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağeniz miler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında ten ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgili belgelerde imzalanarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı uygulanarak YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanun, Ruhsat ve eklerine zımnından doğan yükümlülükten ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

120 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih	121 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih	122 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

123 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

124 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

125 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

126 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

127 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

128 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

129 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

130 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

131 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

132 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

133 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

134 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

135 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

136 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

137 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

138 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

139 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

140 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

141 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

142 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

143 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

144 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

145 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

146 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

147 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

148 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

149 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

150 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

151 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

152 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

153 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

154 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

155 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

156 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

157 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

158 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

159 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

160 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

161 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

162 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

163 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

164 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

165 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

166 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

167 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

168 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

169 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

170 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

171 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

172 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

173 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

174 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

175 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

176 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

177 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

178 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

179 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

180 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

181 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

182 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

183 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

184 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

185 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

186 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

187 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

188 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

189 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

190 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

191 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

192 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

193 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

194 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

195 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

196 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

197 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

198 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

199 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

200 Adres, unvanı, T.C. Kimlik No, imza, tarih

BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI
ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY MAKAMI

İNCELEYEN

Yazılı ve Sözlü Soruşturamalar
Bölümü Soruşturamaları ve Soruşturamalar
Bölümü Soruşturamaları ve Soruşturamalar

Bülent
Tutanaq BİYİK
Mime: Murat 2025
Proje 2008 2008

Osman AKTAS
Bazırdırık ve İskan Modeli Yrd.

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

ÇAY FABRİKASI BİNASI
-3.10KÖTÜ SOLDURMA KATI

PROJEYİ HAZIRLAYANIN

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

DIPLOMA NO

2000/0102-42

PAFTA NO
M
04

ODA ONAYI

MİMARLAR ODASI:

ARVIZI KIVI BÜYÜK MDR. MO.
Mimarlar Odası nece verim... 61202
Geliştirme Sahip N...
nece Italya yasa...
tutukla verim...
439... 61202/06
lar Oda: A...

PROJENİN

PARSE
INFAAT

7438m2

PROJE HAZIRLAYANIN ADI

Çiğdem ÖZKARA

Mimar

Dipl. No: 3000/ 0102-42

Dipl. No. 25601 0102-42

SistemMimarlık

ÇARŞI ÇELİNE ÇARŞI
BÜYÜK MİMARLIK
KAT: 1
TEL: 0306 212 74 88

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ	İL		YAPININ	PAFTA	
	İLÇE			ADA	
	MAHALLE			PARSEL	
	CADDE/KÖY				

M	YAPININ	KETLAR	ADET	ALAN	PROJEYİ HAZIRLAYAN				
		Başlıca Kat			ADİ SOYADI	ÇİĞDEM HOROZ			
		Ara 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
Konutlar	1:500
Çokkatlılar	1:500
İkinci Katlar	1:500
Altın Katlar	1:500
Çokkatlı Katlar	1:500

Yapısal Plan	1:500
Kat Planları	1:200
Konutlar	1:500
Çokkatlılar	1:500
İkinci Katlar	1:500
Altın Katlar	1:500
Çokkatlı Katlar	1:500

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

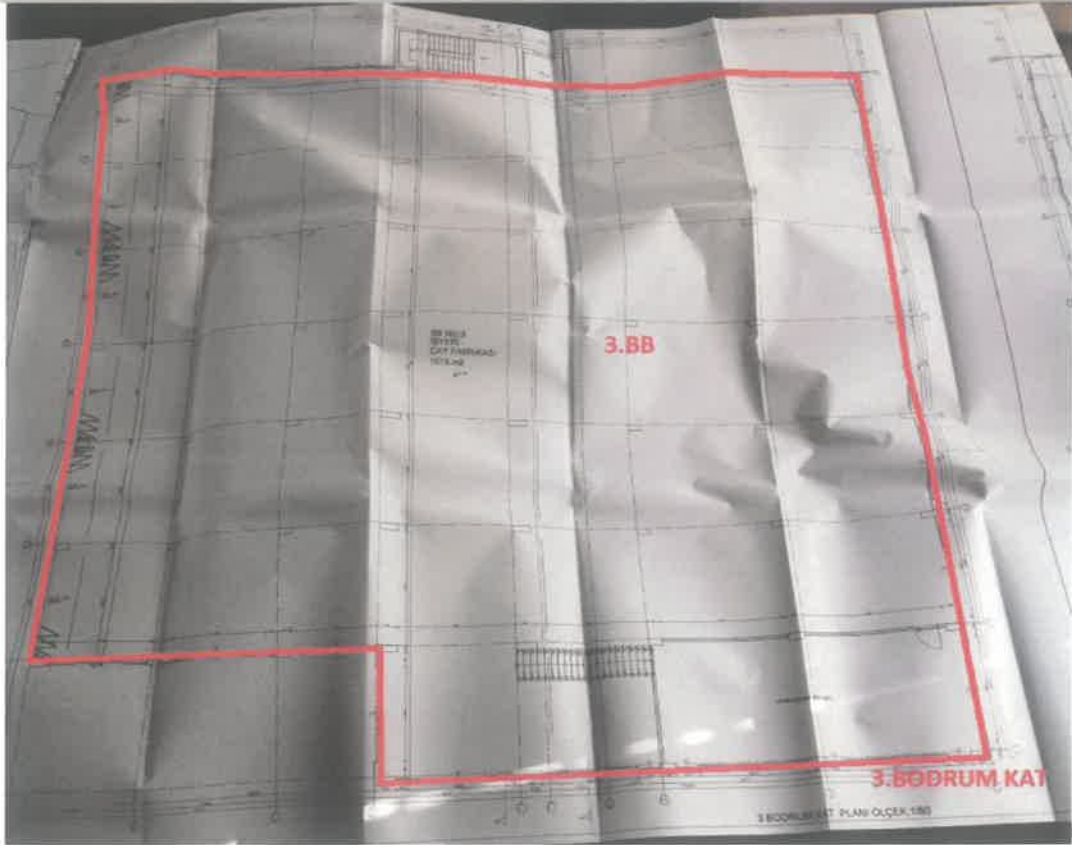
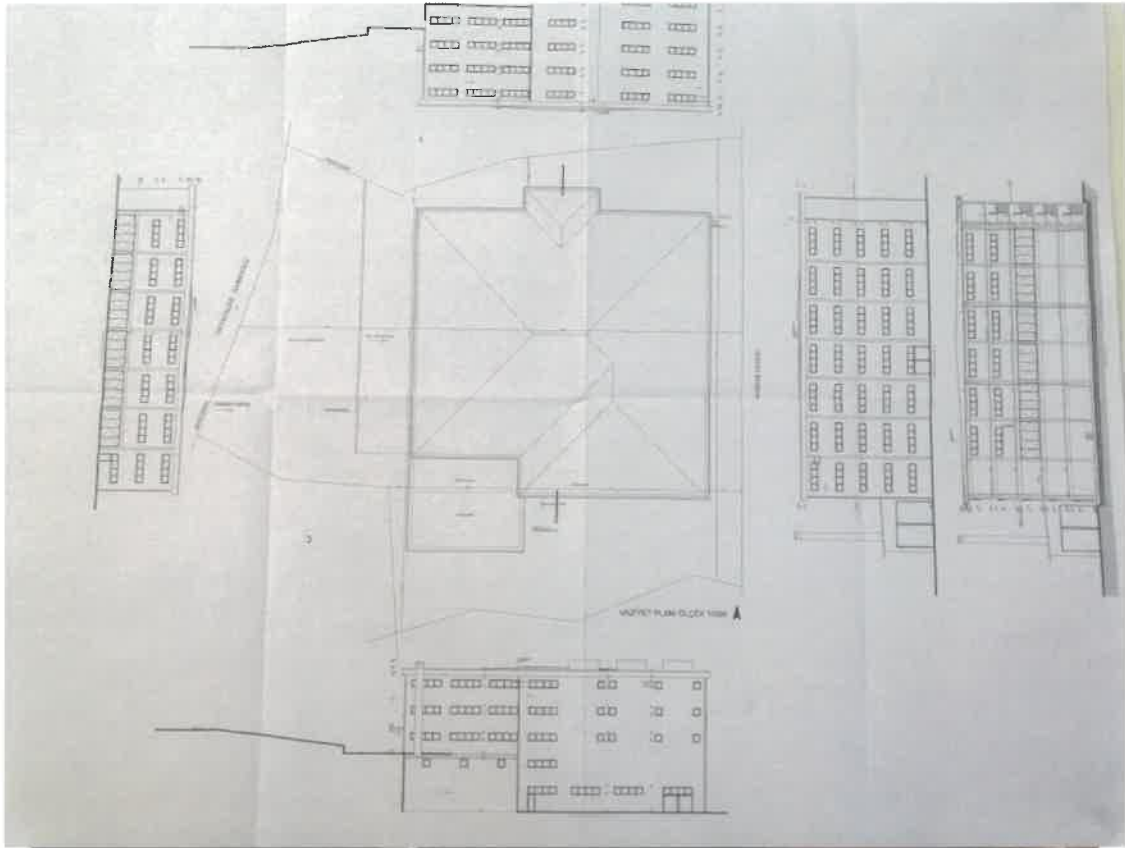
YAPI DENETİM ONAYI

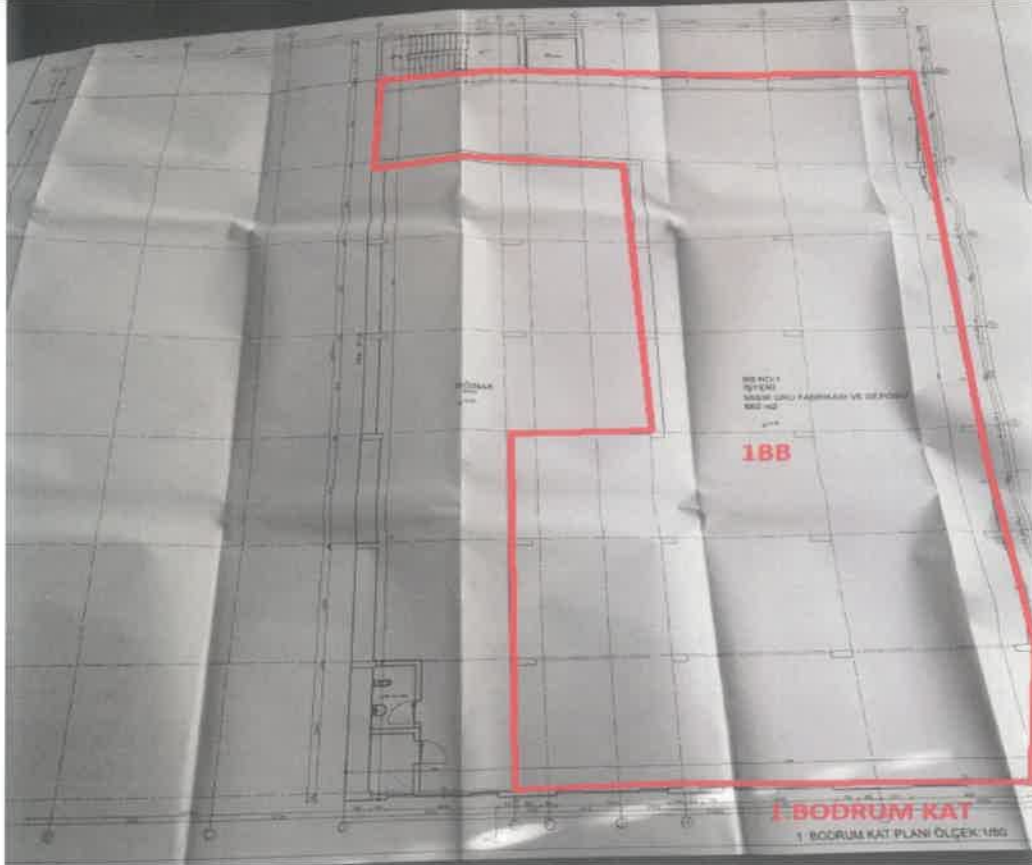
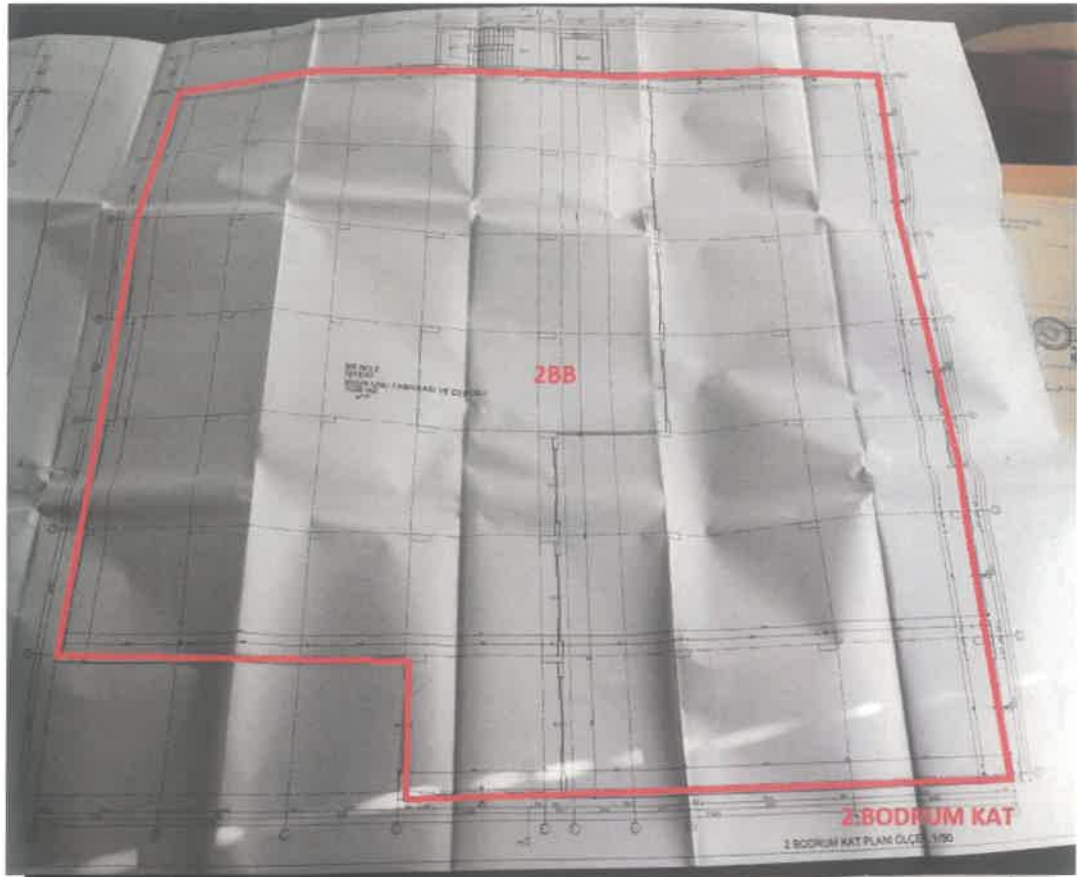
İL BELEDİYE ONAYI

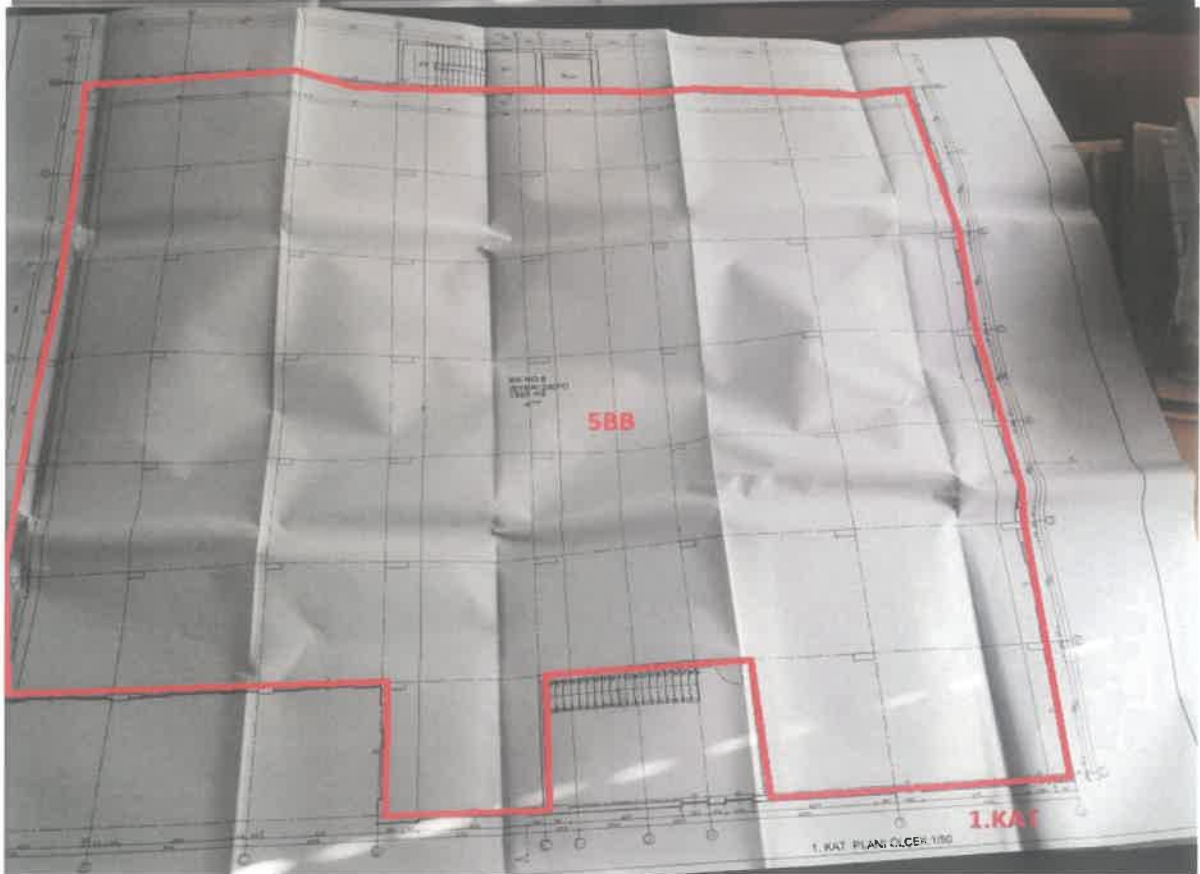
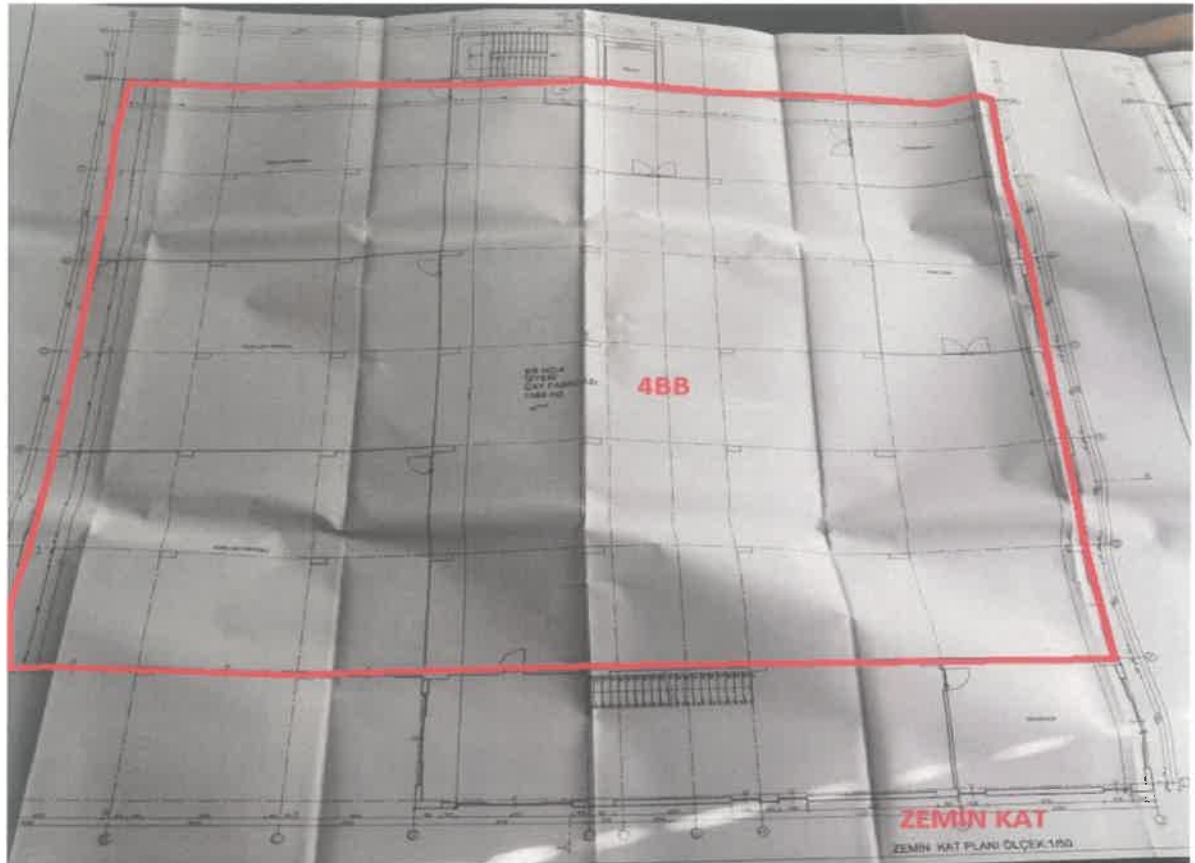
ŞİĞINAK KOMİSYON ONAYI

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/i	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



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:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605629	AT Yüzölçümü(m2):	4013.65
İl/İlçe:	ARTVIN/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/İlçe:	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	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
665121630	(SN:8346976) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-06-2022 26615	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

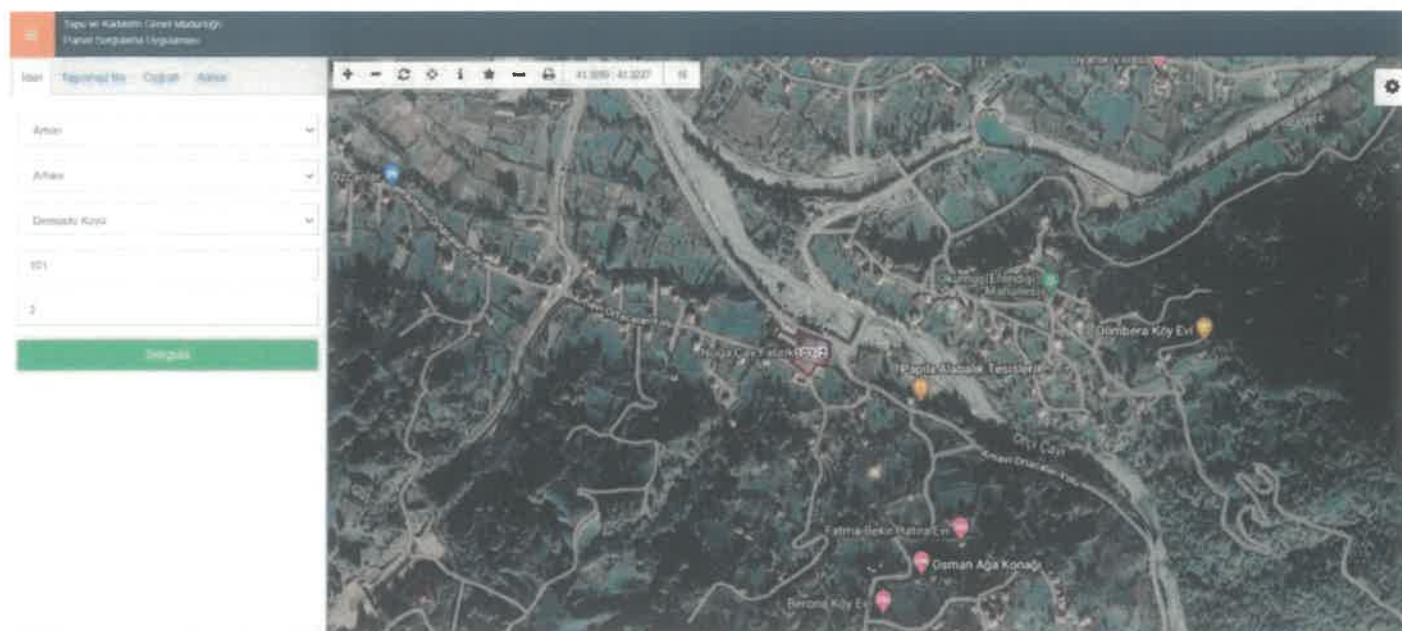
İpotek

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: Nağaç ve Gıda Ürünleri İmalat San. Tic. Paz. Ltd. Şti Adres: Dereüstü Köyü Limanı Mahallesi ARTVİN Tesis Konusu: Çay Fırkaları İlgili: 30 / 03 / 2006 Tarihli yazılı istinden düzenlenmiştir.	Pafta: F46-b-17-d-3-b Mevzii İmar Planı Tasdik Tarih: 10 / 03 / 2006
Sayı: 2006/1 Tarih: 04 / 04 / 2006	1- İmar durumu ve inşaat şartları mevzii imar planı veya yürürlükteki imar mevzuatına uygun olarak aşağıda gösterilmiştir. 2- Bu imar durumu ile yalnızca proje tasdik edilir. 3- İnşaat yapılmaz. 4- Yapı Ruhsatı verilmeyecektir. 5- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. 6- Vadiyet Planı 1/200 veya 1/500 ölçeğinde tasdik 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 %: 10 Eni: 1.80 Kat Adı: Su Basman kotuna uygundur. Yeminli No: 911 Çit 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- İskan Sahasında b- Konut Dışı Kent Çal. Al. c- İskan Dışı Sahasında d- Arama Hizmetine Ayrılan Sahasında e- Ticaret Sahasında f- Sanayi Sahasında g- Turizm Sahasında	a- İskan Sahasında b- Konut Dışı Kent Çal. Al. c- İskan Dışı Sahasında d- Arama Hizmetine Ayrılan Sahasında e- Ticaret Sahasında f- Sanayi Sahasında g- Turizm Sahasında
Açıklamalar: Tasdikli Mevzii İmar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, GSM sağık kotuna bariyer mesafesi, Karayolları Ken. Yap. ve Açılı. 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 Y9-129.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunmak İçin Değerleme ve Sicil Tutarına 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

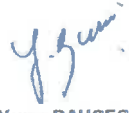


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

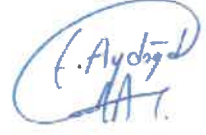
Belge Tarihi: 09.12.2019

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 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 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 değerleme 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.SP.K.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