

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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme 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 değerlendirme 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 işlemini 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme 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



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 tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın 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 değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

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

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

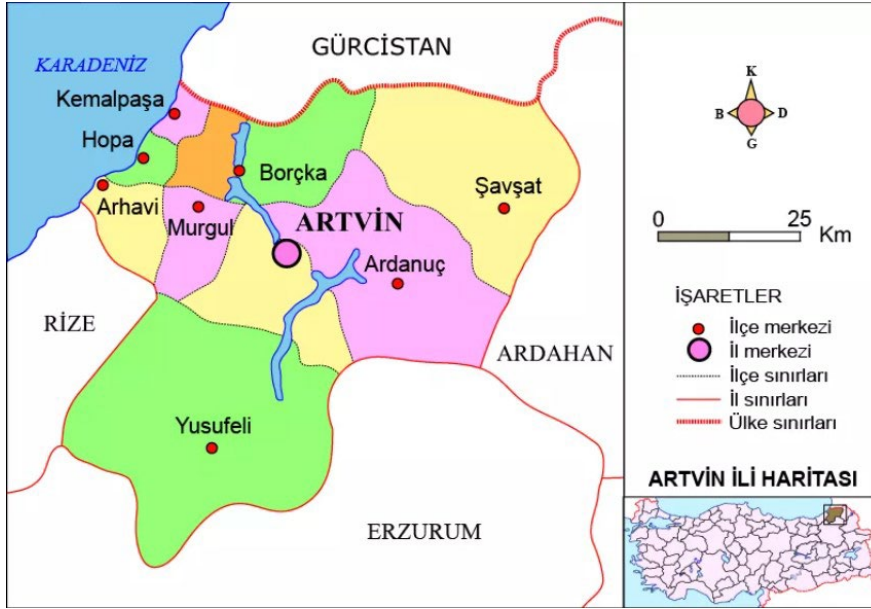
BÖLÜM 3

GENEL ve ÖZEL VERİLER

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

3.1 Özel Veriler-Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

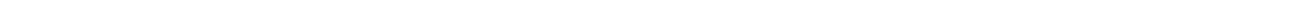
3.1.1 Artvin İli



Artvin, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı bulunan bir ildir. İl, Türkiye'nin Gürcistan'la olan sınırında yer alan kuzeydoğu köşesidir. Doğusunda Ardahan ili, güneyinde Erzurum ili ve batısında Rize ili vardır. 2019 Yılı verilerine göre nüfusu 170.875'dir.[4] Bu nüfusun %62,4'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 7.436 km²'dir. İlde km²'ye 23 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 30'dur.) İl merkezinin denizden yüksekliği: 530 m.'dir. 2020 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 İlçe, 9 belediye, bu belediyelerde 39 mahalle ve ayrıca 320 köyü vardır. Coğrafi ve kültürel yapısıyla Anadolu'nun diğer bölgelerinden keskin çizgilerle ayrılır. Yüzey şekilleri çok engebelidir. İklim çeşitliliği fazladır. İlin en önemli akarsuyu, 1956 yılına kadar adını veren Çoruh Nehri'dir. Artvin boğalarıyla meşhur bir il olup simgesi boğadır. Artvin il topraklarının yaklaşık %55'ini ormanlık alanlar kaplamıştır. Murgul'da bakır madeni vardır. Tarihte genellikle Livane ve Çoruh adıyla bilinir. Artvin il nüfusunu Gürcüler, Hemşinliler, Ahıska Türkleri ve Lazlar oluşturur. Millî parklarıyla ünlüdür. Şavşat ilçesinde bulunan Karagöl 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

İli	:	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

İli	:	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

İli	:	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

İli	:	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 analizasyonunda 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 değerlendirme 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 konumudur.



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 siva 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 siva 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 siva 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 siva 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 siva 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 itibariyle 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 itibariyle faal olduğu görülmüştür. Fabrika, ay üretimi gerçekleştirmektedir.
- Tesisin evresi 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 sa sundurma alanları inşa edilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda yapılan büyümeler maliyet yöntemi üzerinde mevcut durum değerinde dikkate alınmiştir.

5.4 Harici ve Müteferrik işler

* 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 getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. 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 kullanımınıdır.

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

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

Değerleme konusu 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
FIRSATLAR	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 iskonto ve düzeltme oranı					
1 USD	0,0000	10,0%	0,0%	10,0%	5,0%	5,0%
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	
Niteliği	ARSA	ARSA	TARLA	TARLA	TARLA	
İrtibat bilgileri/İsim/Telefon- Emlak Firması adı	Coldwell Banker 0532 403 27 55	Coldwell Banker 0532 403 27 55	Sahibinden 0 545 412 39 76	Sahibinden 0 533 648 77 00	Çözüm Emlak 0535 855 85 28	
Brüt alanı (m ²)	1.492,73m ²	1,00m ²	3.161,63m ²	6.598,00m ²	1.320,00m ²	
Oda sayısı						
Katı						
Yaşı						
Konum ve Manzarası						
Satılık/Kiralık	Satılık	Genel Beyan	Satılık	Satılık	Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	4.500.000 ₺	3.500 ₺	4.000.000 ₺	4.500.000 ₺	1.100.000 ₺	
Aylık Kira Tutarı	₺	₺	₺	₺	₺	
Satış TL karşılığı	4.500.000,00 ₺	3.500,00 ₺	4.000.000,00 ₺	4.500.000,00 ₺	1.100.000,00 ₺	
Kira TL karşılığı	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺	
m ² birim fiyatı	3.014,61 ₺	3.500,00 ₺	1.265,17 ₺	682,02 ₺	833,33 ₺	
Gerçekçi satış fiyatı	4.275.000,00 ₺	3.000,00 ₺	3.800.000,00 ₺	4.275.000,00 ₺	1.100.000,00 ₺	
Gerçekçi m ² birim fiyatı	2.863,88 ₺	3.000,00 ₺	1.201,91 ₺	647,92 ₺	833,33 ₺	
Konum ve şerefiye indirgemesi	60% +	60% +	80% +	80% +	80% +	
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% +	0% +	80% +	80% +	80% +	
İndirgenmiş birim fiyat	4.582,21 ₺	4.800,00 ₺	3.124,97 ₺	1.684,60 ₺	845,62 ₺	
Ortalama Birim fiyat	3.500 ₺					

✓ 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, değerlendirme 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 BİNA 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 BİNA 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, mevkiide 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 değerlendirme 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:















FENNİ MESSULÜN	101 Adı Soyadı GÜDEM HOROZ	102 T.C. kimlik no 26587375254	103 Ödül no 28438	104 Adres MUSAZADE MAH. NECATI BEY CAD. ZAFER ÇELEK ÇARŞISI SİSTEM MİMARLIK ARKALI	105 İmza

Yapı Denetim Kuruluşu

106 Kuruluşun Adı	107 Yetkiliin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kesim no	109 Adres	110 İmza
		109 İzin belge no ve tarih		

Mimari Proje MÜELLİFİ

112 Adı Soyadı GÜDEM HOROZ	113 T.C. kimlik no 26587375254	114 Ödül no 28438	115 Adres MUSAZADE MAH. NECATI BEY CAD. ZAFER ÇELEK ÇARŞISI SİSTEM MİMARLIK ARKALI	116 İmza
-------------------------------	-----------------------------------	----------------------	---	----------

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

117 Değeri (TL)	118 Makbuz tarihi	119 Makbuz no

20. Diğer Hususlar

3Y SOKAĞI 6 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1.2.3.4.5 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(PLAN - 5 İÇ KAPI)



sahibinin ...31.01.2014... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız mülklerin 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 kullanılmasında İsten ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğabilecek mülukattan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

120 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih AVRIZ İNFAZİSİ 044	121 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih	122 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih	123 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih
124 İnşaatın adı, adresi, unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih YÜKÜMLÜ EKİŞEL İYİ EŞTİRME MÜDÜRÜ 87	125 İnşaatın adı, adresi, unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih ERHAN YAZICI GENEL SEKRETER 17104498756	126 Önceki tarih 04.02.2014	127 Önceki tarih 3045

BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI
ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY MAKAMI

İNCELEYEN

T.C. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
YATIRIM İÇİŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ
MİMARLIK VE İNŞAAT
ELEKTRİK
PROJE ŞUBE MÜD. YRD.

Osman AKTAŞ
Mimar Mühür
Proje Şube Müdürü

Osman AKTAŞ
Bayındırlık ve İskan Müdür Yrd.

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

ÇAY FABRİKASI BİNASI

-3.10KOTU SOLDURMA KATI

PAFTA NO

ODA ONAYI

M
04

MİMARLAR ODASI

ARTVİN KİYİ BOYU MÜD. MÜD.

Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş 61232

no'lu Teknik Çelgisine Sahip MİMARLAR

hazırlanmıştır. İlgili yasa gereğince

standartlara uygunluğu denetlenmiştir.

Sayı: 439 tarih 21/05/2016

Mimarlar Odası Adına

PROJEYİ HAZIRLAYANIN

ADI SOYADI

ÇİĞDEM ÖZKARA

ÜNVANI

MİMAR

ODA SİCİL NO

28 437

DİPLOMA NO

2000/0102-42

PROJENİN

PROJE HAZIRLAYANIN ONAYI

İLİ

ARTVİN

İLÇESİ

ARHAVİ

KÖYÜ

DEREÜSTÜ

MEVKİİ

LİMANI

PAFTA

1

PARSEL

777

İNŞAAT ALANI

7138m2

Çiğdem ÖZKARA

Mimar

Dipl. No: 2000/ 0102-42

Sistem Mimarlık

ZAFER ÇELENK ÇARŞISI
SİSTEM MİMARLIK MÜHÜRÜ
KAT:1
TEL: 486 312 74 50

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ARTVİN İL MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ	İL		YAPININ	PAFTA	
	İLÇE			ADA	
	MAHALLE			PARSEL	
	CADDE/KÖY				

M	YAPININ	KATLAR	ADET	ALAN	PROJEYİ HAZIRLAYAN	
		Bodrum Kat			ADI SOYADI	ÇİGDEM HOROZ
		Azma Kat			ÜNVANI	MİMAR
		Zemin Kat			ODA SİCİL NO	28 438
		1. Kat			DİPLOMA NO	2000/0102-42
2. Kat						
TOPLAM						

Vaziyet Planı	1/500
Kat Planları	1/50
Kesitler	1/50
Görünüşler	1/50
Sistem Detayı	1/20
Notlar Detayları	1/10
Doğrama Detayları	1/20

Nitelik	
Kullanım amacı	
Taban alanı	
Kat sayısı	
Sınıf	
Isıtma Sistemi	
Yapım Tekniği	
İnşaat Alanı	

Çiğdem Horoz
Mimar
Dipno:2000/0102-42
Oda Sicil No:28438
SİSTEM MİMARLIK
Plan proje ve Mimarlık İşleri
Musa Zade Mah.Necali Bey Cad.Zafer Çelenk Çarşısı
Kat:1 08200/Arhavi/Artvin
Ticari Sicil No:1175
Arhavi-Mai Mud: V.D.NO:6980163800

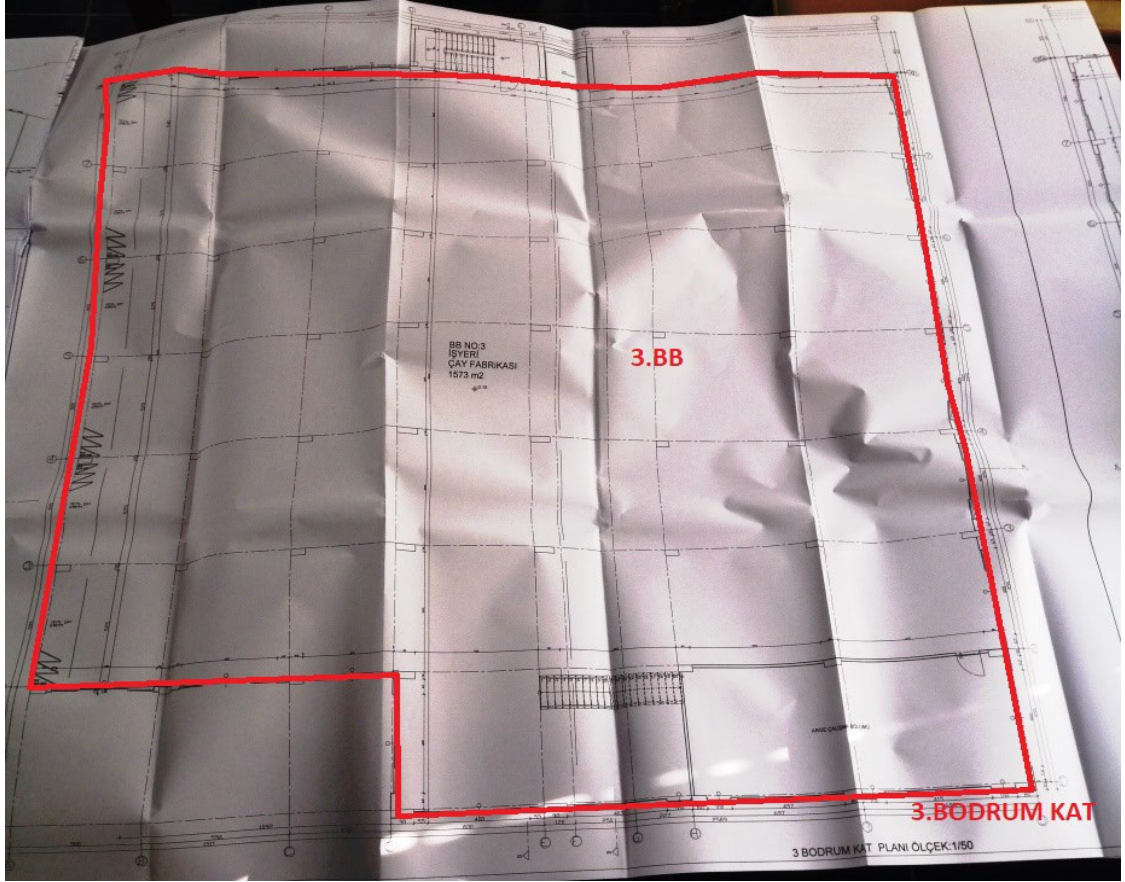
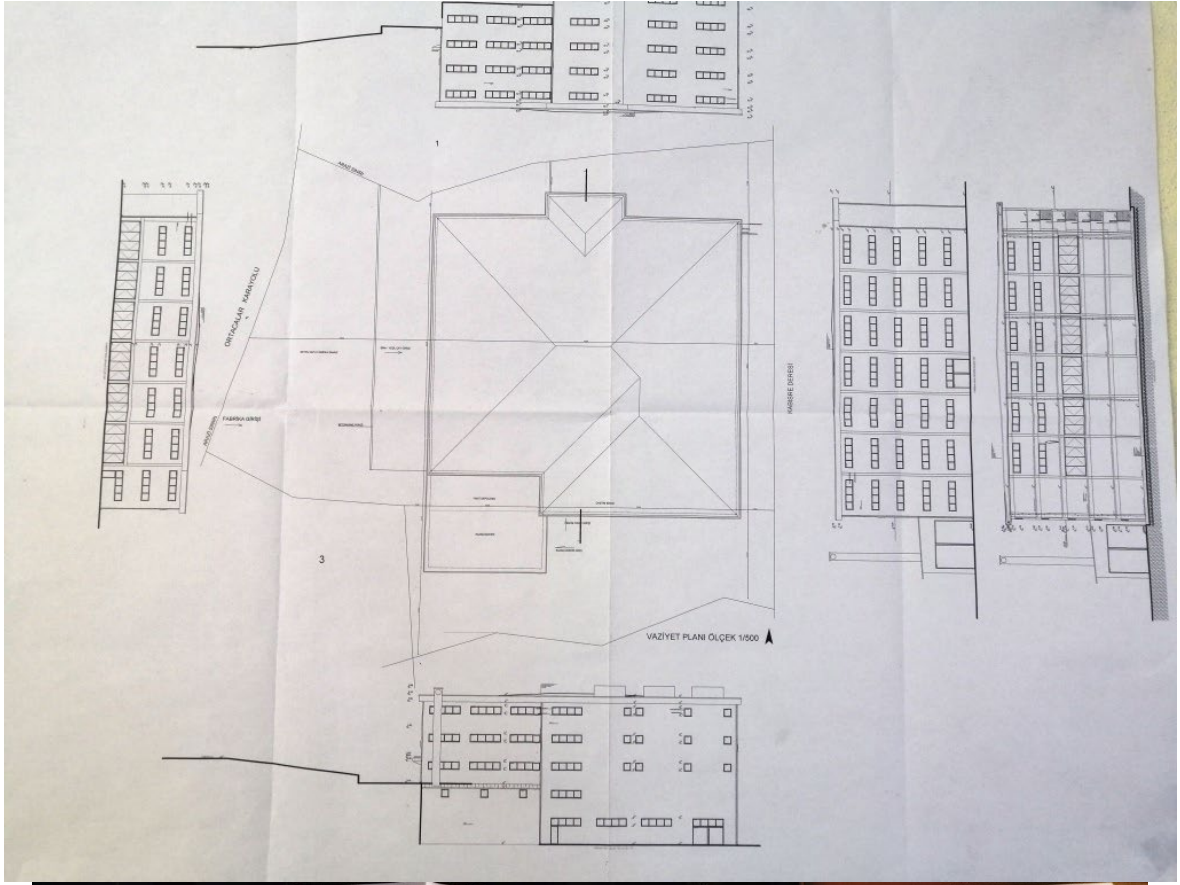
YAPI DENETİM ONAYI

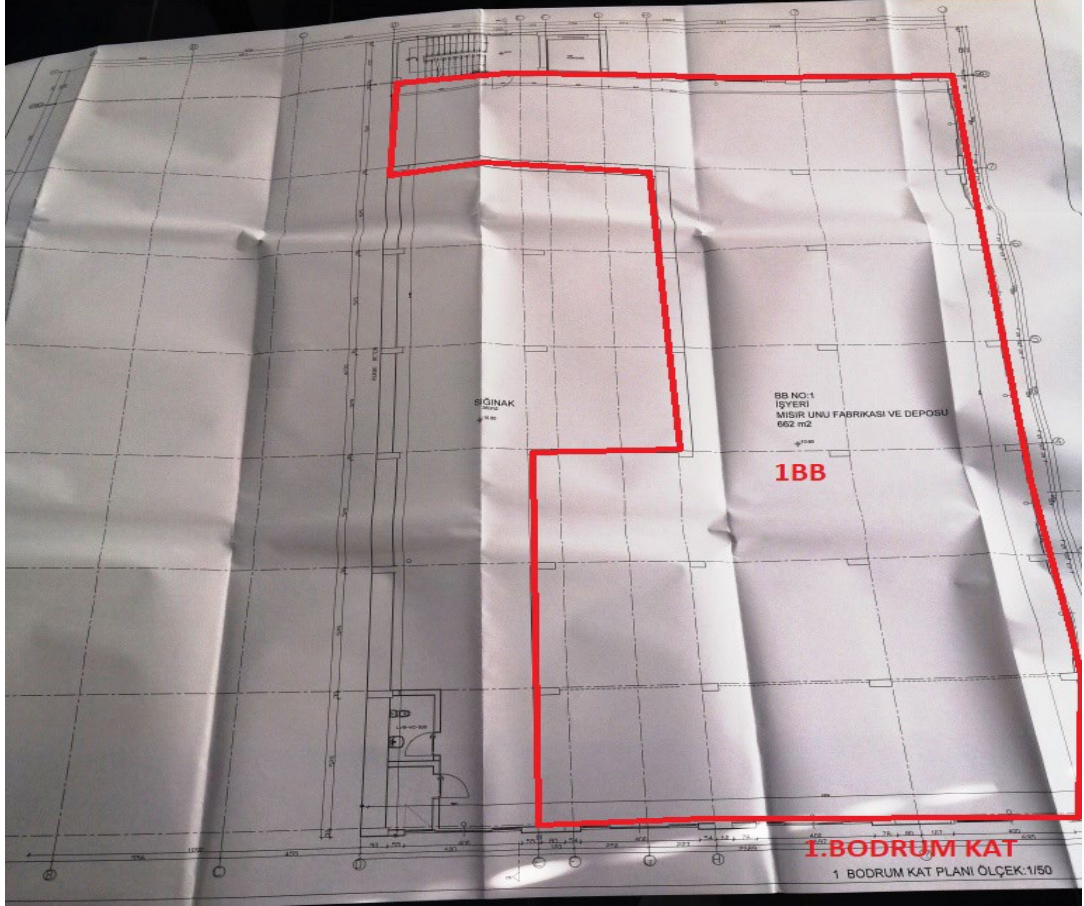
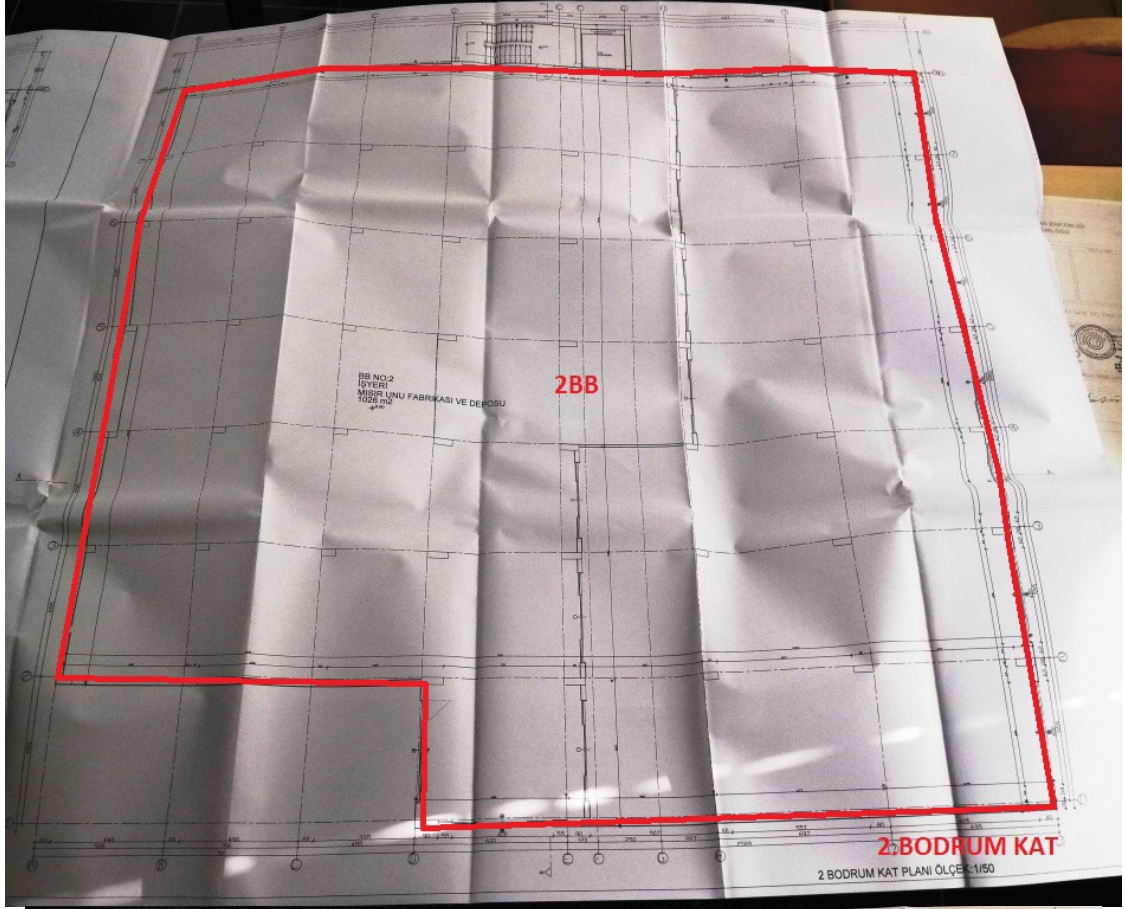
İL ÖZEL İDARESİ
BELEDİYE ONAYI

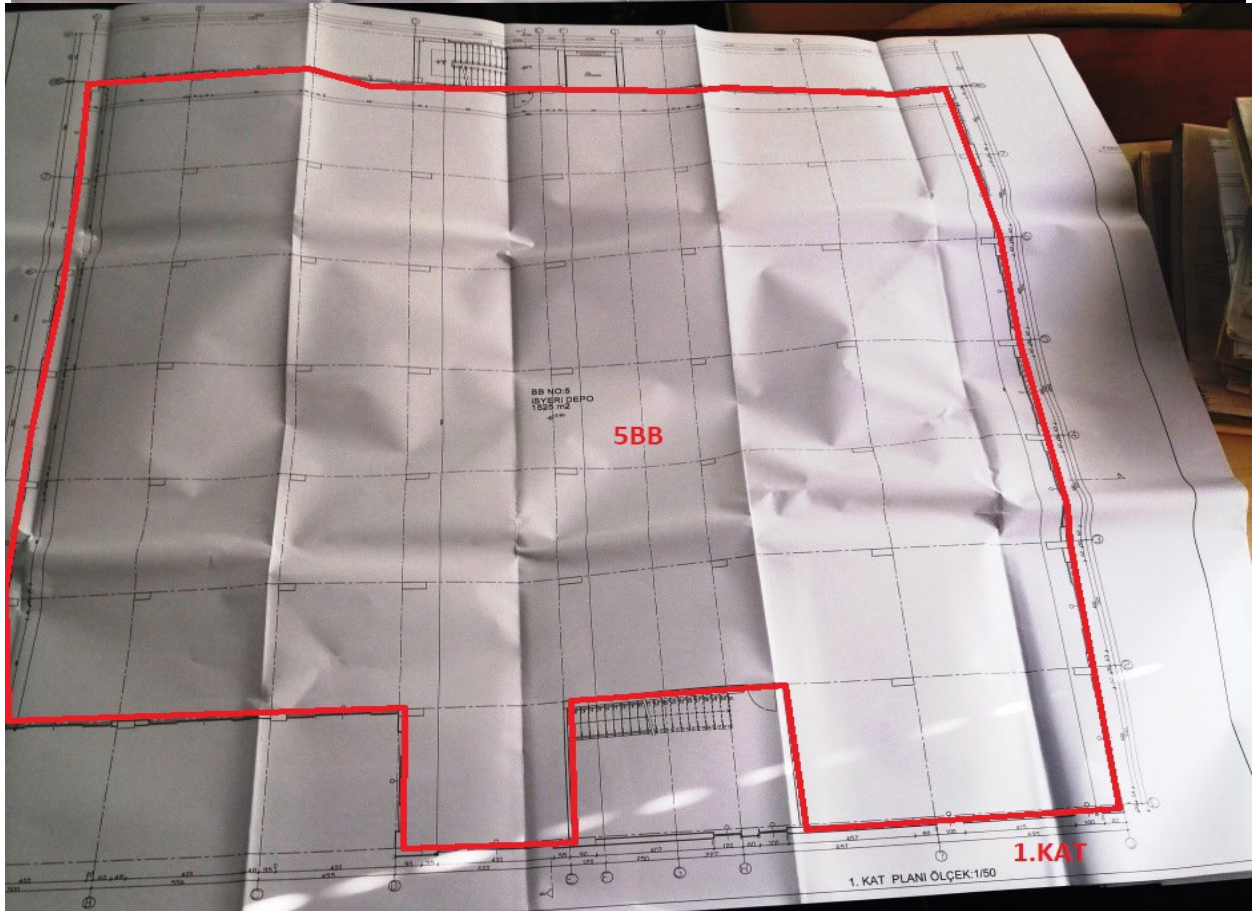
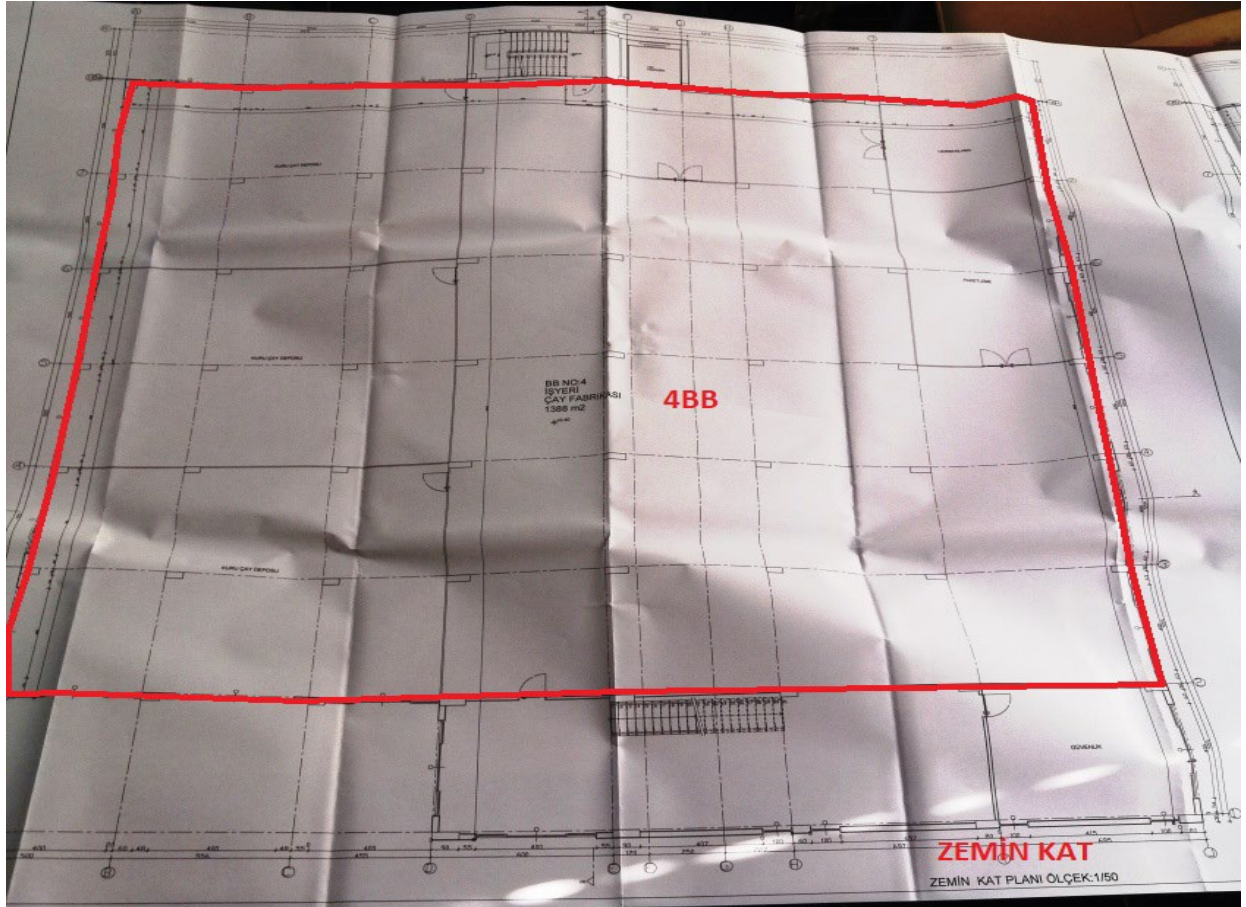
SİĞINAK KOMİSYON ONAYI

03.01.2014
Selim BALÇIK
Mimar
Artvin İl Özel İdaresi

NOT: BÜTÜN ÖLÇÜLERİ ŞANTIYEDA 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 Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	LİMANİ	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

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
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	Terkin 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:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605627	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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 BINASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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 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 - 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	Dekont No	Başvuru No
048924001519	20240105-1775-F04268	151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605628	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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						
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 - 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) I7fn0yV8TT6 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:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605629	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin 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:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	101/2
Taşınmaz Kimlik No:	86605630	AT Yüzölçüm(m2):	4013.65
İl/ilçe:	ARTVİN/ARHAVİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Arhavi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÜSTÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	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

Ş/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.



İdari Taşınmaz No Coğrafi Adres

Arşın

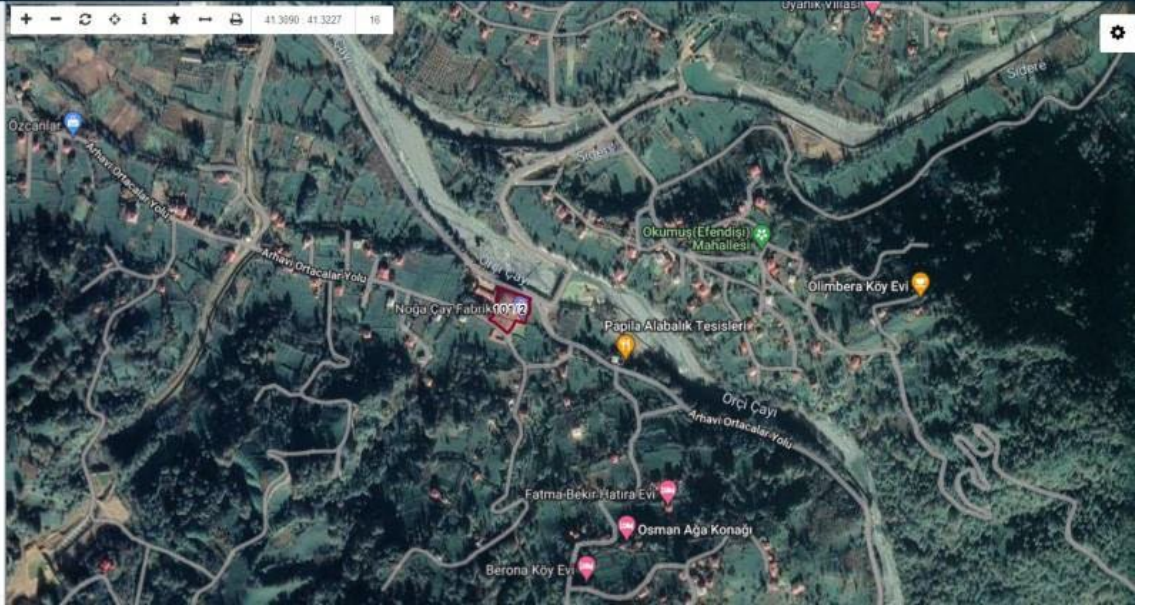
Arhavi

Dereüstü Köyü

101

2

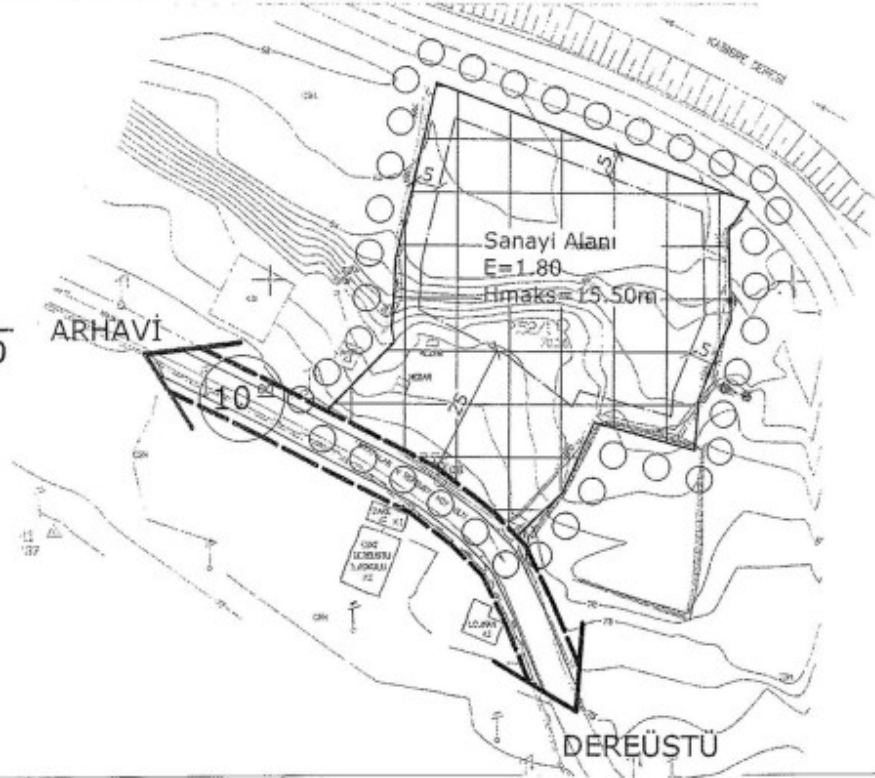
Sorgula



T.C. ARTVİN VALİLİĞİ BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ İMAR-AFET ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ		İsim : NoğaÇay ve Gıda Ürünleri İmalat San.Tic.Paz.Ltd.Şti Adres : Dereüstü Köyü Limanı Mevki Arhavi/ARTVİN Talep Konusu : Çay Fabrikası İlgili : 30 / 03 /2006 Tarihli yazıya istinaden düzenlenmiştir.	Pafta : F46-b-17-d-3-b Mevzii İmar Planı Tasdik Tarihi 10 / 03 /2006
Sayı : 2006/1 Tarih : 04 / 04 / 2006			

1- İmar durumu ve inşaat şartları mevzii İmar planı veya yürürlükteki İmar mevzuatına uygun olarak aşağıda gösterilmiştir.
 2- Bu İmar durumu ile yalnız proje tenzim edilir. 3- İnşaat yapılmaz. 4- Yapı Ruhsatı yerine geçmez. 5- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. 6- Vaziyet Planı 1/200 veya 1/500 ölçeğinde tenzim edilecektir.
 7- Bu İmar Durumu verildiği tarihten itibaren en çok 1 yıl geçerlidir.


K
1
1000




İMAR PLANI				Kat Adedi : -	İnşaat Nizamı : -
İli : ARTVİN	Bina Yüksekliği : 15.50 m.			TAKS % : -	
İlçesi : ARHAVI	Bina Derinliği : -			Emax : 1.80	
Köyü : DEREÜSTÜ	Ön Bahçe Mesafesi : 25			Kot Alınacak Nokta : Su Basman kotuna uyulacaktır.	
Mevki : LIMANI	Yan Bahçe Mesafesi : 5			Yevmiye No : 911	
	Arka Bahçe Mesafesi : 5			Cilt No : 6	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Sahife No : 795
	1	-	777	4020,30 m2		Tarih : 14 / 10 / 2005
Açıklamalar : Tasdikli Mevzii İmar Planı,3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, GSM sağlık koruma bandı mesafesi, Karayolları Ken. Yap. ve Açıl. Tes. Hak. Yönetmeliğe uyulması kaydı ile verilmiştir.					

HAZIRLAYAN Pervin ARSLAN Harita Mühendisi	KONTROL EDEN Erkan KOPARMAL İmar Afet Şb. Müd.	TASDİK EDEN Osman AKTAŞ Müdür Yardımcısı
--	---	---

LİSANSLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

 Sermaye Piyasası
Uzmanlık Sınıf ve Eğitim Kurulması

 Sermaye Piyasası
Uzmanlık Sınıf ve Eğitim Kurulması


Düzenleme Tarihi: 24.12.2021 Belge No: 920058


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Serkan KARABAÇAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGLUT
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 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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı 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 kadro personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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