



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

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



İÇİNDEKİLER

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

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

1. RAPOR ÖZETİ

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

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2023
RAPORUN NUMARASI	: EFOR-20240006
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2023
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 25.09.2022-15
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporu; Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Mah. Meydancık Mevkii; 112 Ada 11 parsel 74.783,72 m2 tarla nitelikli taşınmazdır. 137 Ada 17 parsel 56.866,98 m2 arsa üzerinde Meşeli Tarla nitelikli taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Şeref EMEN Değerleme Uzmanı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmazlar için rapor tanzim edilmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MALATYA



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

Tarım

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

Malatya'nın Ekonomik Durumu

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

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

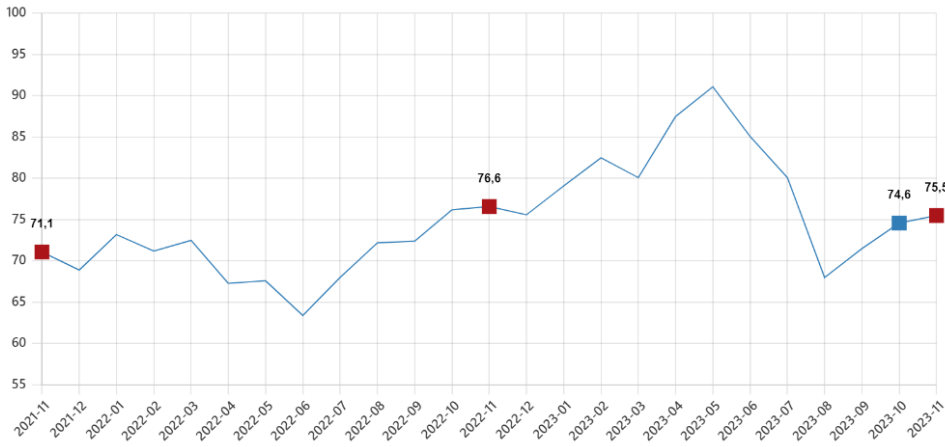
Tüketici Güven Endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi 75,5 oldu

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

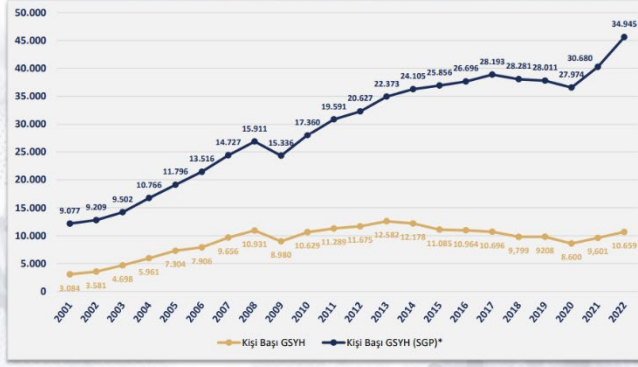
Tüketici güven endeksi, Kasım 2023



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

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

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



Kaynak: TÜİK
*Geçici veri

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

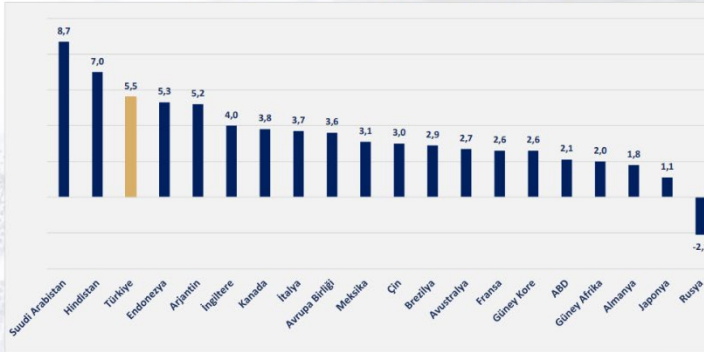
- 2022 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Kaynak: IMF

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

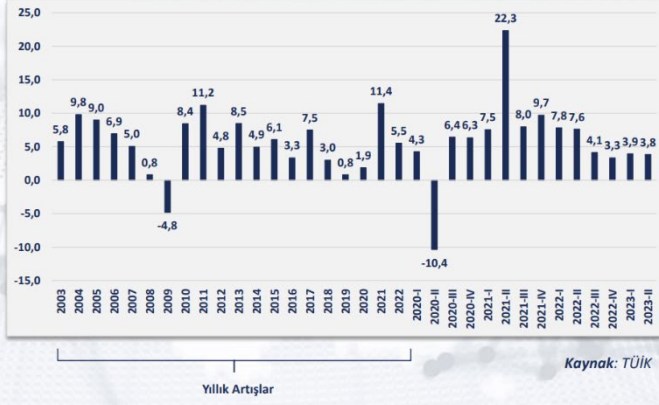
- Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyümüştür.



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

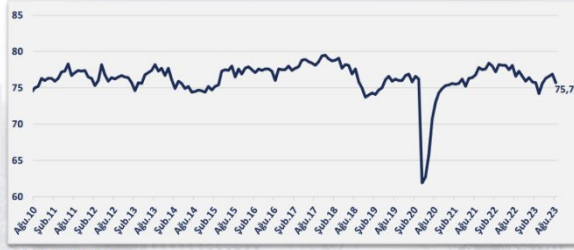
Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

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



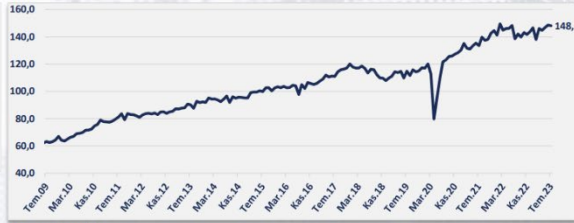
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)



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

Sanayi Üretim Endeksi*

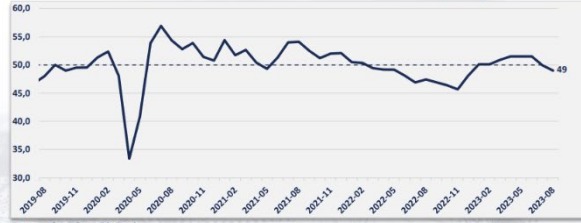


*Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış Endeks (2015=100)

9/72

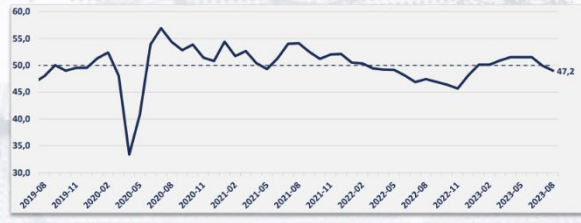
- PMI, 2023 yılı Ağustos ayında 49,0 olarak gerçekleşmiştir.

Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI)



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

Yeni İhracat Siparişleri Endeksi



Enflasyondaki Gelişmeler

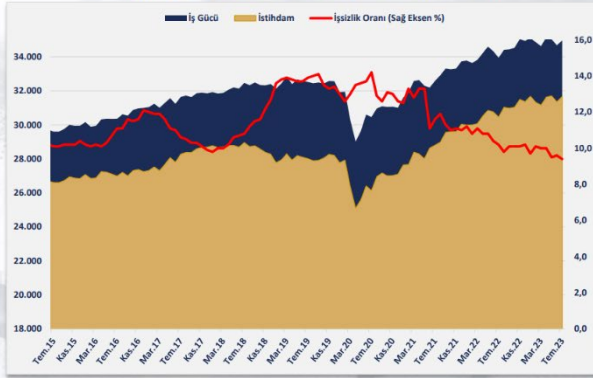
- 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %58,94, Yİ-ÜFE'de ise %49,41 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

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

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

Kaynak-TCMB-TÜİK

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIM VE ÖZELLİKLERİ

Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Of Mah;

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

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	MALATYA
İLÇESİ	:	ARAPGİR
MAHALLESİ	:	KAYAKESEN
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	MEYDANCIK
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	112
PARSEL NO	:	11
YÜZÖLÇÜMÜ	:	74.783,72m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	5404
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	675

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

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

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

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

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

5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

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

Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,
Yola yakın olması.

GES kurulumuna uygun ve yasal izinlerin alınmış olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralınmasının uzun zaman alabilecek olması.

Şehir merkezine uzak olması.

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

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Arsa değeri tespiti için Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık arsa emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI: SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede bölgede kiraç tarlaların 20-25 TL/m² aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır. (20 TL/m²)

Emsal 2: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede bölgede kiraç tarlaların 15-30 TL/m² aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır. (25 TL/m²)

Emsal 3: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede bölgede kiraç tarlaların 20-25 TL/m² aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır. (20 TL/m²)

Emsal 4: Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu ile yapılan görüşmede konu taşınmazlara yakın konumda bölgede kiraç tarlaların 32000 m² yüzölçümlü tarla için pazarlık 1.170.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (36,56 TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	25	25	25	36,56
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	100%	100%	100%	100%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	50%	50%	50%	50%
	Yapılaşma Hakkı	100%	100%	100%	100%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		150	150	150	208,39

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgiye göre; taşınmazların plansız saha içerisinde olduğu ve bulunduğu bölgede uygulama imar plan çalışmasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre konu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı dahilinde Tarım ve Orman Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların tarımsal özelliğini yitirmiş olması nedeni ile GES (Güneş Enerjisi Enerji Santrali) alanı olarak yapılaşma izni olacağı bununla ilgili 112 ada 11 parselin ve 137 ada 17 parselin ÇED raporunun çıktığı, ilgili Bakanlıkça Bağlantı ve Elektrik idaresince Bağlantı izinlerinin verildiği bilgisi alınmış belgeler eklerde sunulmuştur. Taşınmazların GES kurulumu için gerekli izinleri almış olmaları taşınmazların değerine olumlu yönde etki etmektedir. Bu izinlerin alınmış olması parseller üzerine kurulacak olan GES santralinin gelir elde edici bir tesis olması bu değere olumlu yönde etki eden bir faktör olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Ayrıca parsellere Kadastro yolu ile ulaşım mümkün olup diğer emsallerin ulaşım sorunun olduğu tespit edilmiştir. Bu durumlar emsal tabolusunda şerefiye olarak değer yansıtılmış ve taşınmazların

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların üzerinde yapılaşma bulunmaması sebebi ile maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

6.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısım değer analizi bulunmamaktadır.

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

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgiye göre; taşınmazların plansız saha içerisinde olduğu ve bulunduğu bölgede uygulama imar plan çalışmasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre konu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı dahilinde Tarım ve Orman Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.Taşınmazların tarımsal özelliğini yitirmiş olması nedeni ile GES (Güneş Enerjisi Enerji Santrali) alanı olarak yapılaşma izni olacağı bununla ilgili 112 ada 11 parselin ve 137 ada 17 parselin ÇED raporunun çıktığı,ilgili Bakanlıkça Bağlantı ve Elektrik idaresince Bağlantı izinlerinin verildiği bilgisi alınmış belgeler eklerde sunulmuştur.Taşınmazların GES kurulumu için gerekli izinleri almış olmaları taşınmazların değerine olumlu yönde etki etmektedir.Bu izinlerin alınmış olması parseller üzerine kurulacak olan GES santralinin gelir elde edici bir tesis olması bu değere olumlu yönde etki eden bir faktör olarak tahmin ve takdir edilmiştir.Ayrıca parsellere Kadastro yolu ile ulaşım mümkün olup diğer emsallerin ulaşım sorunun olduğu tespit edilmiştir.Bu durumlar emsal tabolusunda şerefiye olarak değer yansıtılmıştır.Taşınmazların ortalama değer olan 165.TL/m2 değer üzerinden değerlendirilmesi uygun görülmüştür

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER	
112 Ada 11 Nolu Parsel Değeri	74.783,72 m ²	165TL/m ²	1	/	1	12.339.314 TL
137 Ada 17 Nolu Parsel Değeri	56.866,98 m ²	165TL/m ²	1	/	1	9.383.052 TL
TOPLAM PARSEL DEĞERİ	131.650,70 m²					21.722.366 TL

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TARLA PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2023

Değer Tarihi	31.12.2023
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.720.000.-TL
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.064.000.-TL
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	733.783.USD
Yasal Durum Tarla Pazar Değeri USD (KDV Dahil)	880.540.-USD

NOTLAR

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

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

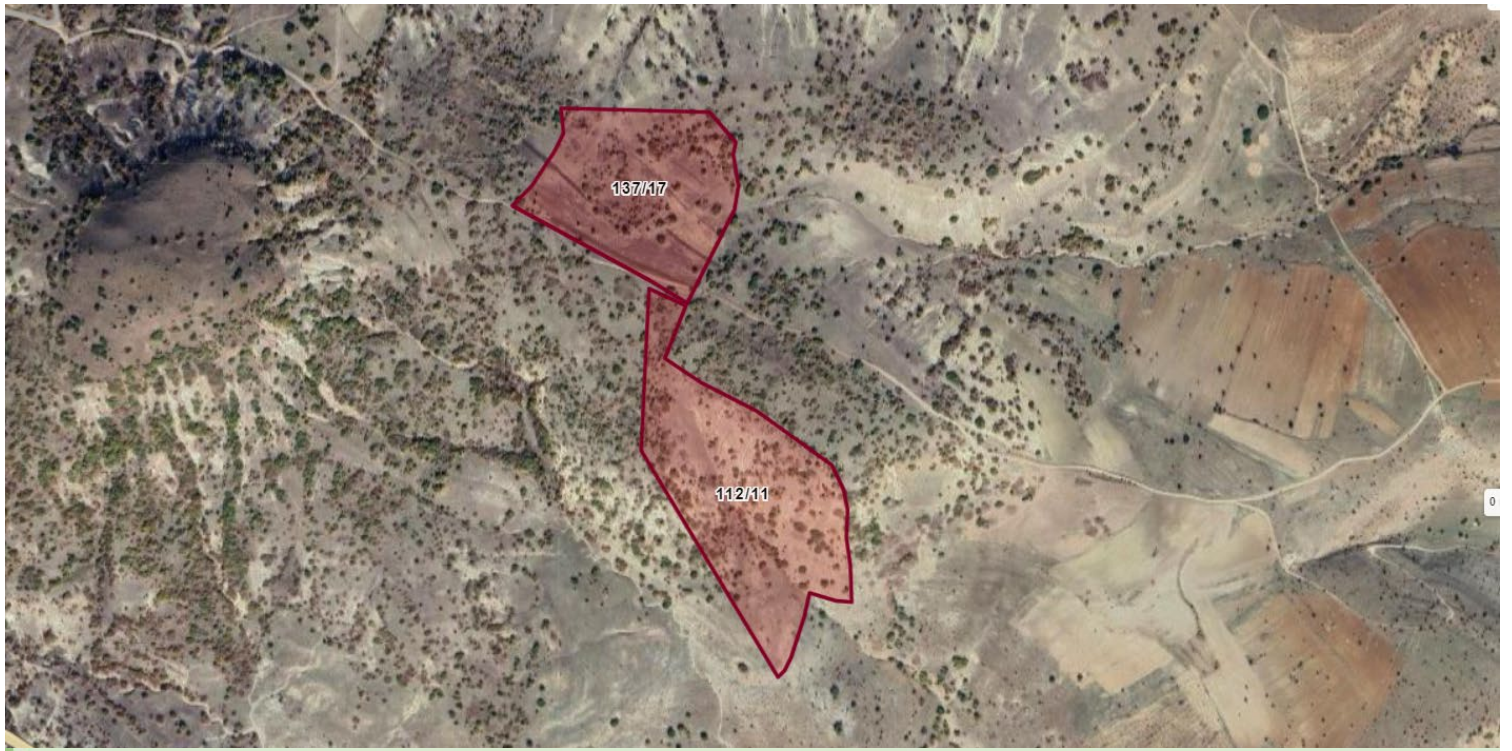
SPK Lisans No:920058

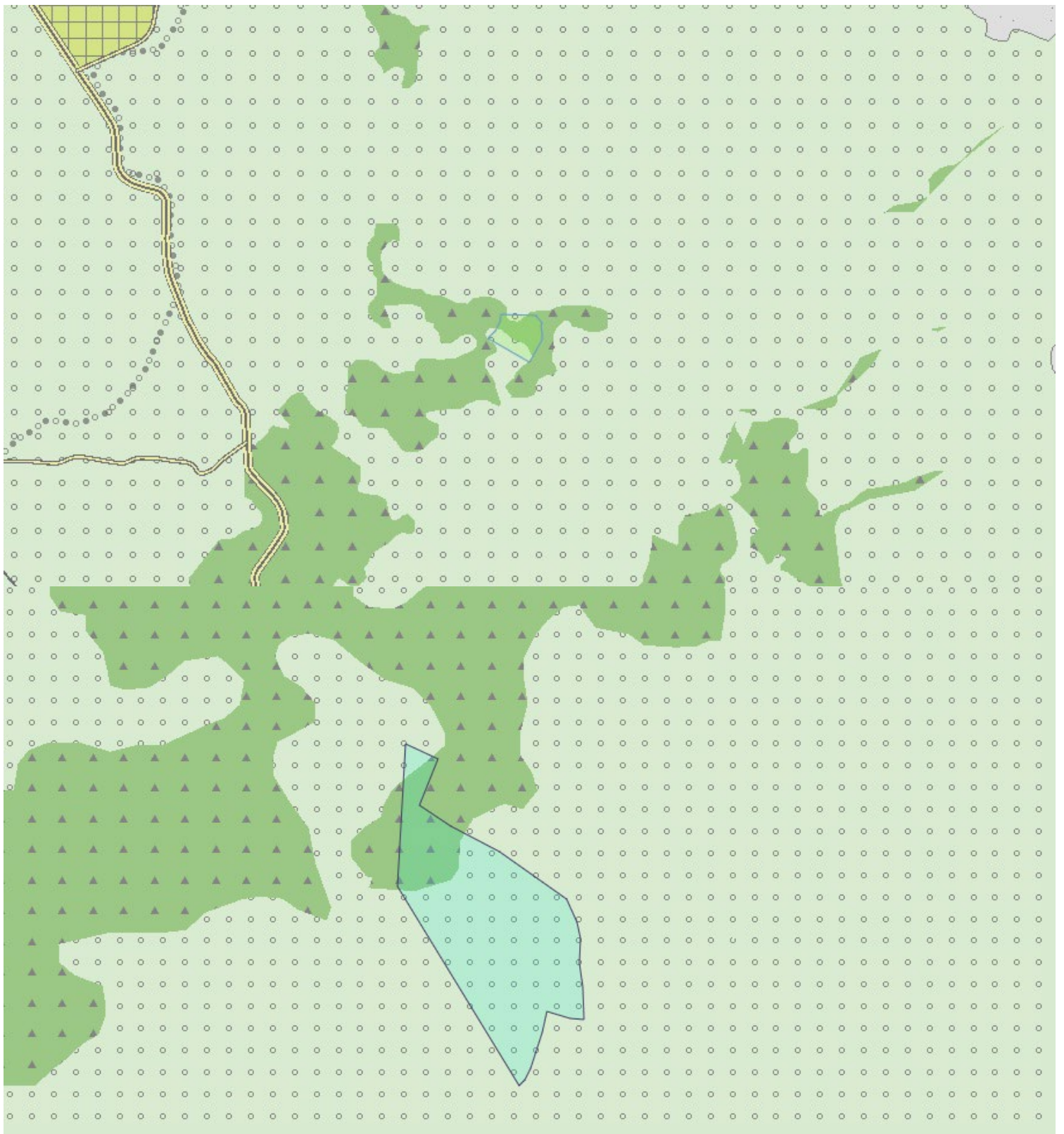
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

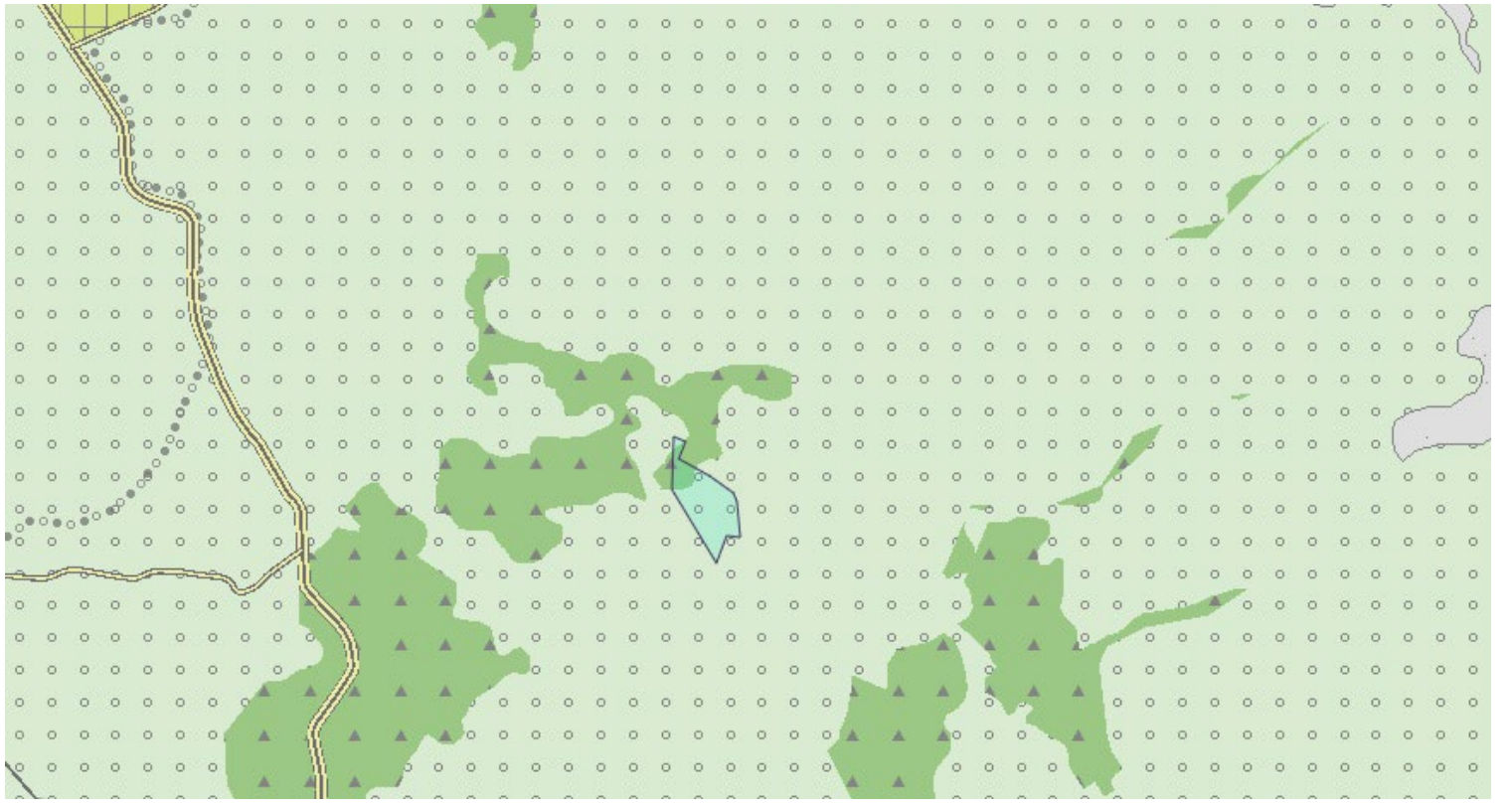
Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

KONUM KROKİSİ: 38.993401, 38.522240







TAKBİS BELGESİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-12-2023-17:37



Kayıd Oluşturan: İBRAHİM AKKUŞ (EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	137/17
Taşınmaz Kimlik No:	90920004	AT Yüzölçüm(m2):	56866.98
İl/İlçe:	MALATYA/ARAPGİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arapgir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAKESEN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Meydancık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/673	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Meşeli Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
775811008	(SN:8450814) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56866.98	56866.98	Satış 10-10-2023 5404	-

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

1 / 2

Kaydı Oluşturan: İBRAHİM AKKUŞ (EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	137/17
Taşınmaz Kimlik No:	90920004	AT Yüzölçüm(m2):	56866.98
İl/İlçe:	MALATYA/ARAPGİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arapgir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAKESEN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Meydancık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/673	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Meşeli Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
775811008	(SN:8450814) EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56866.98	56866.98	Satış 10-10-2023 5404	-

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

Sayı : E-60830501-102.01-2232723

27.12.2023

Konu : Arapgir Havza TM Lisanssız GES

FIRAT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE

İlgi : a) EPDK'nın 07.12.2023 tarihli ve 812180 sayılı yazısı.
b) Fırat Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.10.2023 tarihli ve 41332 sayılı yazısı.

EPDK'nın ilgi (a) yazısında Efor Çay Tic. A.Ş. tarafından kurulması planlanan ve 2023 Mayıs döneminde başvurusu yapılan aşağıda adı geçen proje için Haziran ayı içerisinde Fırat EDAŞ tarafından yapılan evrak yönünden değerlendirmenin olumlu olması gerektiğinin anlaşıldığı, bu çerçevede mevzuata uygunluğun sağlanması ve bahse konu üretim tesisine ilişkin mağduriyetin giderilmesi için gerekli iş ve işlemlerin tesis edilmesi hususunda görüş bildirilmiştir. Fırat EDAŞ'ın ilgi (b) yazısı ve Arapgir Havza TM'nin OG barası üzerinden sisteme bağlı/bağlanacak üretim tesislerinin güncel bilgileri doğrultusunda görüşümüz aşağıda verilmektedir.

Başvuru Sahibi ve Kurulu Güç	Efor Çay Tic. A.Ş. – 3900 kW
Santral Tipi	Lisanssız Arazi GES
İli	Malatya
Bağlanacak/Yönlendirilecek Bara	Arapgir Havza (Arapgir) TM'nin OG Barası (50+50 MVA)
OG Baraya Bağlı/Bağlanacak Diğer Santraller ve Kurulu Güçleri	- 47,75 MW'lık Lisanssız GES'ler - 4 MW'lık Demir HES - 24 MW'lık Arapgir RES - 10 MW'lık Windsun Ağın Depolamalı GES

Yukarıda bahsi geçen lisanssız üretim tesisinin sistem bağlantısı Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin Madde-5 (1-h) ve Madde-7 (5) hükümleri ile ilgili diğer mevzuatların teknik kriterleri dahilinde Teşekkülümüz tarafından değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu lisanssız üretim tesisinin Arapgir Havza (Arapgir) TM'nin OG barasına yönlendirilmesi durumunda TM'nin OG barasındaki kısa devre arıza akım limit değeri olan 16 kA aşılmamaktadır.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederiz.

Serhat METİN
Daire Başkanı

Deniz COŞKUN
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 73DDDF5F-4D0F-4B2D-8A42-165742116F1F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias@hs01.kep.tr





T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü



T.C.
MALATYA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi : 11-01-2024
Karar No : 90215094 220-02 E-20249

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan 'EFOR ÇAY GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (5,80635 MWm/4,8 MWe - 7,478372 ha)' projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğininin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "**Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir**" kararı verilmiştir.

Cengiz BAŞER
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Proje Sahibi : EFOR ÇAY SAN. TİC. A.Ş.

Proje Yeri : Malatya İli, Arapgir İlçesi, Kayakesen Mahallesi, 112 Ada, 11 Parsel

Kapasite : Güneş Enerji Santrali Toplam Kurulu Güç = 5,80635 MWm/4,8 MWe, Güneş Enerji Santrali Toplam Kurulu Alan = 7,478372 ha

Sayı : GDN-23-2023-159765

EFOR ÇAY SAN. TİC. A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. B No:20/2 İç Kapı No:134

Bakırköy / İSTANBUL

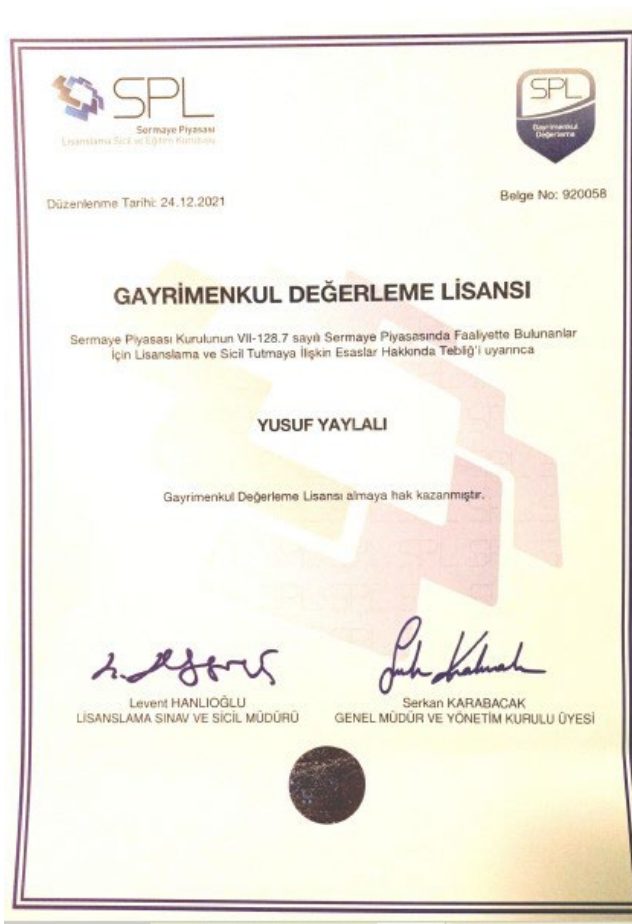
Konu : Çağrı Mektubu (EFOR ÇAY 4,8 MW GES)

İlgi : 01.08.2023 tarih ve 59448 sayılı yazı

İlgi dilekçeniz ile Malatya İli Arapgir İlçesi Kayakesen Köyü 112 Ada 11 Parselde 4800 kW gücünde Güneş Enerjisinden elektrik üretmek amacıyla tesis edilmesi planlanan Lisanssız Elektrik Üretim tesisi için Dağıtım Sistemine Bağlantı Görüşü talep etmekteyiz.

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU Elektrik Piyasası Dairesi Başkanlığının 16.03.2023 – 648217 sayılı yazısına istinaden aynı ay içinde ve aynı komisyon marifetiyle değerlendirilen başvuruların toplam gücü 10 MWe ve üzeri olan başvuruların ilgili şebeke işletmecilerince ekonomik ve teknik olarak sağlayacağı faydalar dikkate alınarak tek bir fidere yönlendirilerek bağlantı görüşü oluşturulmasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir. Hükmü gereği bu mihvalde aynı ay ve aynı komisyon marifeti ile değerlendirmesi bulunan MYM CEVHER MADENCİLİK İNŞ. TAAHHÜT SAN. TİC. A.Ş. ile ortak çağrı mektubu düzenlenmiş olup aynı fidere bağlanan toplam gücün 10 MWe'nin altına düşmesi halinde ilgisine göre bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu, bağlantı anlaşması ve kabul işlemleri iptal edilecektir.

Üretim Talep Edilen Yerin Adresi	Malatya İli Arapgir İlçesi Kayakesen Köyü 112 Ada 11 Parsel
Başvuru tarihi	05.04.2023 Lisanssız Elektrik Başvuru Tarihi
Üretim Tesisi ile İlişkilendirilen Tesisat No	14010000-03112379-03112261-031221497
Tüketim Gücü (Bağlantı Anlaşması Sözleşme Gücü) (kW)	2418 kW
Tarife Grubu	Sanayi
Bağlanacağı TM/FİDER	Arapgir TM / Cevher Fideri
Bağlanacağı Dağıtım Merkezi	KAYALAR TOPLAMA DM
Talep Edilen Üretim Gücü (kW)	4,8 MW



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu