

EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ  
LİMİTED ŞİRKETİ

**Tekkeköy/SAMSUN**

**(1AdetParsel)**

GAYRİMENKULDEĞERLEMERAPORU



RaporNo:2024/001

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPORÖZETİ .....	4
2.	RAPORBİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKETBİLGİLERİ .....	6
4.	MÜŞTERİBİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIPHAZIRLANMADIĞIHAKKINDAAÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİTALEPLERİNİNKAPSAMIVEVARSAGETİRİLENSINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEMEİŞLEMİNİNİNIRLAYANVEOLUMSUZYÖNDEETKİLEYENFAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞERTANIMIVEGEÇERLİLİKKOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUKBEBANIVEKISITLAYICIKOŞULLAR.....	8
10.	TAŞINMAZINTAPUKAYITLARI.....	9
10.1.	TAPUKAYITLARI .....	9
10.2.	TAPUTAKYİDATI.....	9
10.3.	TAKYİDATAÇIKLAMALARI.....	9
11.	BELEDİYEİNCELEMESİ .....	10
11.1.	İMARDURUMU .....	10
11.2.	İMARDOSYASIİNCELEMESİ .....	10
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B.KONULAR.....	10
11.4.	YAPİDENETİM FİRMASI.....	10
11.5.	SONÜÇYLİÇERİSİNDEKİHUKUKİDURUMDANKAYNAKLANANDEĞİŞİM.....	11
12.	TAŞINMAZINÇEVREVEKONUMU.....	12
12.1.	KONUMVEÇEVREBİLGİLERİ.....	12
12.2.	BÖLGEANALİZİ.....	13
<b>12.2.1.</b>	<b>SAMSUNİLİ:</b> .....	13
12.3.	DÜNYAEKONOMİSİNENGENELBAKIŞ.....	13
12.4.	TÜRKİYE'NİNMAKROEKONOMİKGÖRÜNÜMÜ.....	15
12.5.	MEVCUTEKONOMİKKOŞULLARIN,GAYRİMENKULPİYASASININANALİZİ,MEVCUT.....	19
TRENDLER	VEDAYANAKVERİLER.....	19
12.6.	TÜRKİYESAYRİMENKULPİYASASINIBEKLEYENFIRSATVTEHDİTLER.....	21
TEHDİTLER.....		21
13.	AÇIKLAMALAR.....	22
14.	ENVERİMLİKULLANIMANALİZİ.....	22
15.	DEĞERLENDİRME.....	23
16.	DEĞERLEMEYAKLAŞIMLARI.....	23
16.1.	PAZARYAKLAŞIMI.....	24

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

## 1. RAPOR ÖZETİ

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

<b>GAYRİMENKULİÇİNTAKDİROLUNANTOPLAMDEĞER(KDVHARİÇ)</b>	
<b>TEKKEKÖYİLÇESİ,ASARAĞAÇMAHALLESİ'NDEYERELAN1879 ADA 1 PARSELİN PAZAR DEĞERİ</b>	<b>886.995.000,-TL</b>
<b>RAPORUHAZIRLAYANLAR</b>	
<b>DeğerlemeUzmanı</b>	<b>SorumluDeğerlemeUzmanı</b>
Yusuf YAYLALI (SPKLisansBelgeNo:920058)	Şeref EMEN (SPKLisansBelgeNo:401584)

## 2. RAPORBİLGİLERİ

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

### 3. ŞİRKETBİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİBİLGİLERİ

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

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

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

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

## 6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAM VE VARSAGETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

## 7. DEĞERLEME İŞLEMİNİN SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar Değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## **9. UYGUNLUKBEYANIVEKISITLAYICI KOŞULLAR**

Bilgi ve inancılarımızdoğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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



## 10. TAŞINMAZINTAPUKAYITLARI

### 10.1. Tapukayıtları

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

### 10.2. TapuTakyidatı

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

#### **Beyanlar Bölümü:**

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

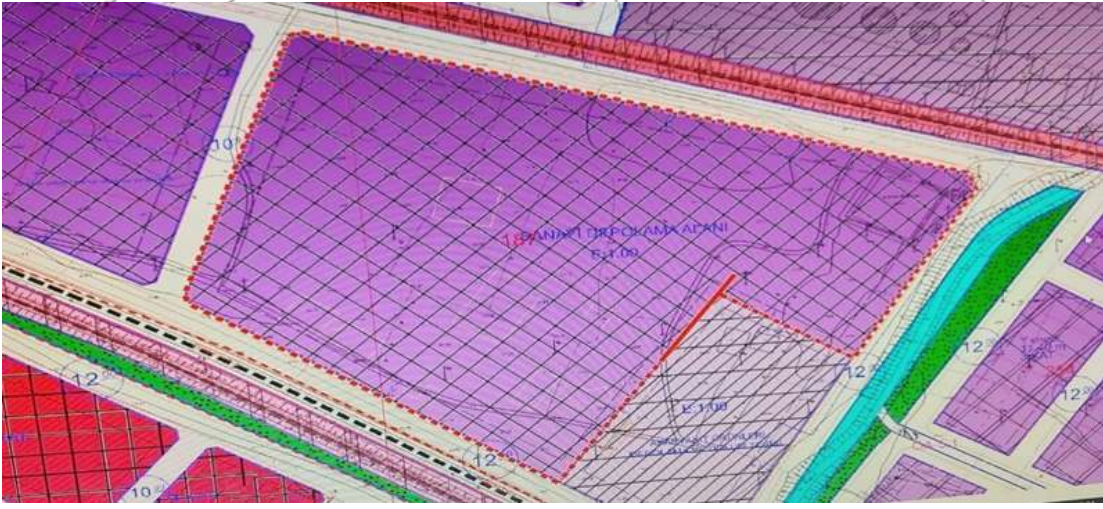
#### **Rehinler Bölümü:**

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

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmarDurumu

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



### **11.2. İmar Dosyası İncelemesi**

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

### **11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı**

#### **Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular**

Rapor konusu taşınmaza ait her hangi bir plan iptali bulunmamaktadır.

### **11.4. Yapı Denetim Firması**

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

Yapı denetim şirketi bilgileri:

Firma: Ventaş Yapı Denetim Şirketi.

Adres: Kazım Karabekir Mah., Siteler Blv, No: 27/1

İlkadım/SAMSUN

### **11.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri**

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

#### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

##### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

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

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

Herhangibirbilgi bulunmamaktadır.

**11.5.4. GayrimenkulünEnerjiVerimlilikSertifikasıHakkındaBilgi**

Proje ile ilgili Enerjiverimliliksertifikasıbulunmamaktadır.

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

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

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

Proje ile ilgili ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

**12. TAŞINMAZINÇEVREVE KONUMU**

**12.1. KonumveÇevreBilgileri**

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



## KonumKrokisi

### 12.2. Bölge analizi

#### 12.2.1. Samsun'İli:

Samsun, yer aldığı Karadeniz Bölgesinin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehridir. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir. Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir ve geniş hinterlandı ile bir lojistik merkezidir. Ayrıca Çarşamba ilçesinde uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Yüzölçümü 1.055 km<sup>2</sup> 'dir.2016 yılı itibariyle nüfusu 1.295.927'dir. Kentin ekonomisi büyük oranda tarıma, sanayi ve turizme dayalıdır. Türkiye'nin en büyük akarsularından olan Kızılırmak ve Yeşilirmak il sınırlarından denize dökülmekte olup, ülkenin en verimli ovalarından olan Bafra ve Çarşamba ovalarını barınmaktadır. Samsun ilinde 5 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Son yıllarda yapılan turizm yatırımları ile ilde 5 yıldızlı konaklama tesisleri, uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapabilecek spor tesisleri, sahil şeridi düzenlemeleri gibi projeler kentin turizm gücünü arttırmaktadır.

### 12.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü



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

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ekim	Kasım	Ekim	Kasım
<b>Tüketici güven endeksi</b>	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



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

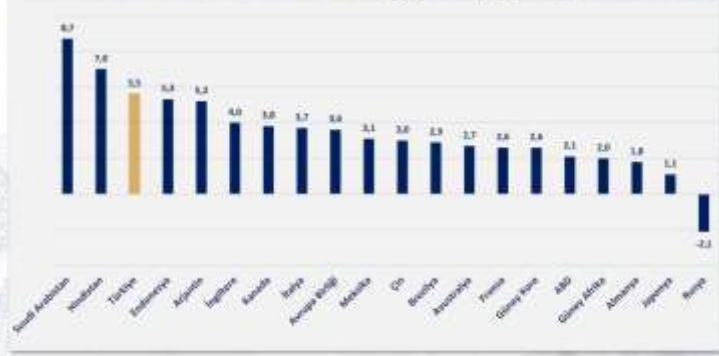


Kaynak: IMF



### G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

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

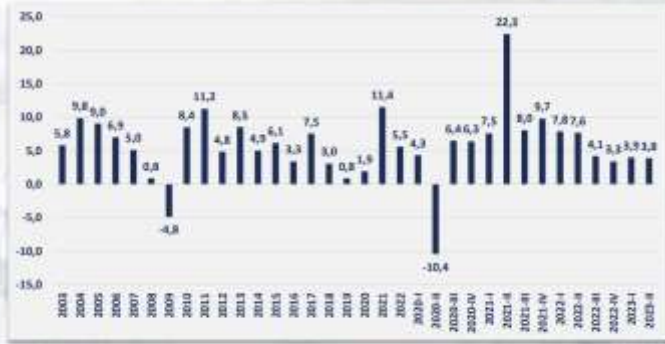


Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics



### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

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



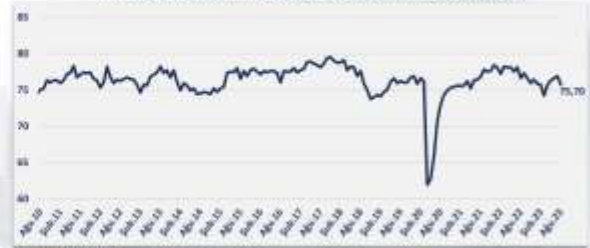
Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar



### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)

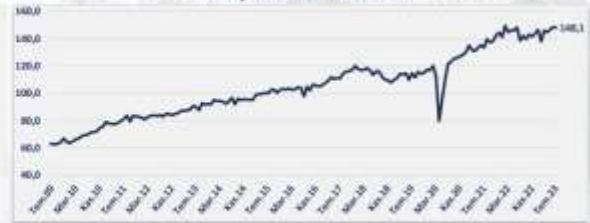
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

### Sanayi Üretim Endeksi\*

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





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



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



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



➤ Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Temmuz ayında %9,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

➤ Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,8 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %6,4 (Temmuz), Almanya'da %5,7 (Temmuz), Fransa'da %7,2 (Temmuz) ve İtalya'da %7,6 (Temmuz) düzeyinde bulunmaktadır.

➤ İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 307 bin kişi artarak 31 milyon 341 bin kişi, istihdam oranı ise 1,3 puanlık artış ile %48,1 olmuştur.



**KAYNAK: TCMB, TUIK**

#### **12.4. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

##### **Tehditler:**

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar,
- İnşaat maliyetlerindeki artışlar,
- Samsung BİM metropollerde proje geliştirilebilecek imarlırsa azlığı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların azalması.

##### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlara gelenele cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kent sel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amaçlı alınan önlemler,
- Genç nüfus yapısının sahil polman getirdiği doğu talebinde devam etmesi,
- Büyük altyapı projelerinin hayat geçmesinin gayrimenkul piyasasını getirdiği canlılık.

#### **13. AÇIKLAMALAR**

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

#### **14. ENVERİMLİKULLANIMANALİZİ**

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

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



olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

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

## 15. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Uygun konumu</li><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı</li><li>- Sahil Yoluna cephe olması</li><li>- Köşe parsel niteliğinde olması</li><li>- Deniz ve Adalar manzarası bulunması</li><li>- Mevcut imar durumu</li><li>- Tamamlanmış yapı</li><li>- Yapı ruhsatının alınmış olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Katirtifağının henüz kurulmamış olması</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması</li><li>- Ticari birim satış/kira bedellerinin yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li></ul>

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gerekengüvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **16.1. PazarYaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **16.3. GelirYaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **17. FİYATLANDIRMA**

Taşınmazın değerini tespit etmeye aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

### **1. Arsanın Değeri**

### **2. Projenin halihazır durum değeri**

#### **17.1. Arsanın Değeri**

Taşınmazın değerini tespit etmeye aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Maliyet Yaklaşımı

##### **17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

## **Piyasa Bilgileri**

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Satılık Arsa Emsalleri:**

- **Emsal-1) SAHİBİNDEN**  
Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1413 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 28.000.000 TL bedelle satılıktır. (19.815 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal-2) EMLAKÇI**  
Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1593 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 19.115.000 TL bedelle satılıktır. (12.000 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal-3) EMLAKÇI**  
Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır. (15.000 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal-4) EMLAKÇI**  
Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1673 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 20.000.000 TL bedelle satılıktır. (11.954 TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal Analizi (Arsa)

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

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

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup>birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

1879 ada 1 Parsel	
Yüzölçümü	36.042,48
Takdire edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	14700
<b>1879 ada 1 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)</b>	<b>529.824.456</b>

### 17.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

### **Varsayımlar:**

### **Toplam İnşaat Alanı:**

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

### **İnşaat Maliyetleri:**

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

<b>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.</b>					
<b>AÇIKLAMA</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM FİYAT</b>	<b>HISSE</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	
1879 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	36.042,48 m <sup>2</sup>	14.700TL/m <sup>2</sup>	1 / 1	529.824.456 TL	
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>36.042,48 m<sup>2</sup></b>			<b>529.824.456 TL</b>	
<b>AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM FİYAT</b>	<b>İnşaat Seviyesi</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m	1.406,00 m <sup>2</sup>	15.000TL/m <sup>2</sup>	100,0%	21.090.000 TL	
Depolama Binası Maliyet Çelik H: 11,00m	19.651,00 m <sup>2</sup>	16.390TL/m <sup>2</sup>	100,0%	322.079.890 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.MAKTUEN(Yapı Maliyeti %5	0 grp	0 TL	100,0%	14.000.000 TL	
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>21.057,00 m<sup>2</sup></b>			<b>357.169.890 TL</b>	
<b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b>				<b>886.994.346 TL</b>	
<b>AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM FİYAT</b>	<b>İnşaat Seviyesi</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m	1.406,00 m <sup>2</sup>	15.000TL/m <sup>2</sup>	100,0%	21.090.000 TL	
Depolama Binası Maliyeti Çelik H: 11,00m	19.651,00 m <sup>2</sup>	16.390TL/m <sup>2</sup>	100,0%	322.079.890 TL	
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.MAKTUEN(Yapı Maliyeti %5	0 grp	0 TL	0,0%	14.000.000 TL	
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>21.057,00 m<sup>2</sup></b>			<b>357.169.890 TL</b>	
<b>TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ</b>				<b>886.994.346 TL</b>	

## **17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri**

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

## **18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

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

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

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

### **18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Taşınmaz için kira değer analizi yapılmamıştır.

### **18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

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

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

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

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

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

Arsa değeri emsal karşılaştırmaya göre 529.824.456,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gereklileri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.



**18.8. MüşterekveyabölünmüşkısmılarınDeğerlemeanalizi**

Müşterekveyabölünmüşkısmıbulunmamaktadır.

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

Hasılatpaylaşımıveyakatkarşılığiyöntemikullanılmamıştır.

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

Arsaüzzerinde devam eden inşaata ait tüm yasal belgeler mevcuttur.

**19. SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna,arsanın yüzölçümü büyüklüğüne,imardurumuna veçevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

**1. Arsadeğeri için,**

**529.824.456,-TL**kıymettakdire edilmiştir.

**2. HalihazırDurumDeğeri için,**

**886.995.000,-TL**kıymettakdire edilmiştir.

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

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

Bilgilerinizesunulur.31 Aralık 2023

(Değerlemetarihi:31 Aralık 2023)

Saygılarımızla,  
**AdımGayrimenkulDeğerlemeA.Ş.**

**Eki:**

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

**Yusuf YAYLALI**  
**Değerleme Uzmanı**  
(LisansNo:920058)

**Şeref EMEN**  
**SorumluDeğerlemeUzmanı**  
(LisansNo:403030)

FOTOĞRAFLAR









## TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:19



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

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

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

**İpotek**

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

3 / 4

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

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

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

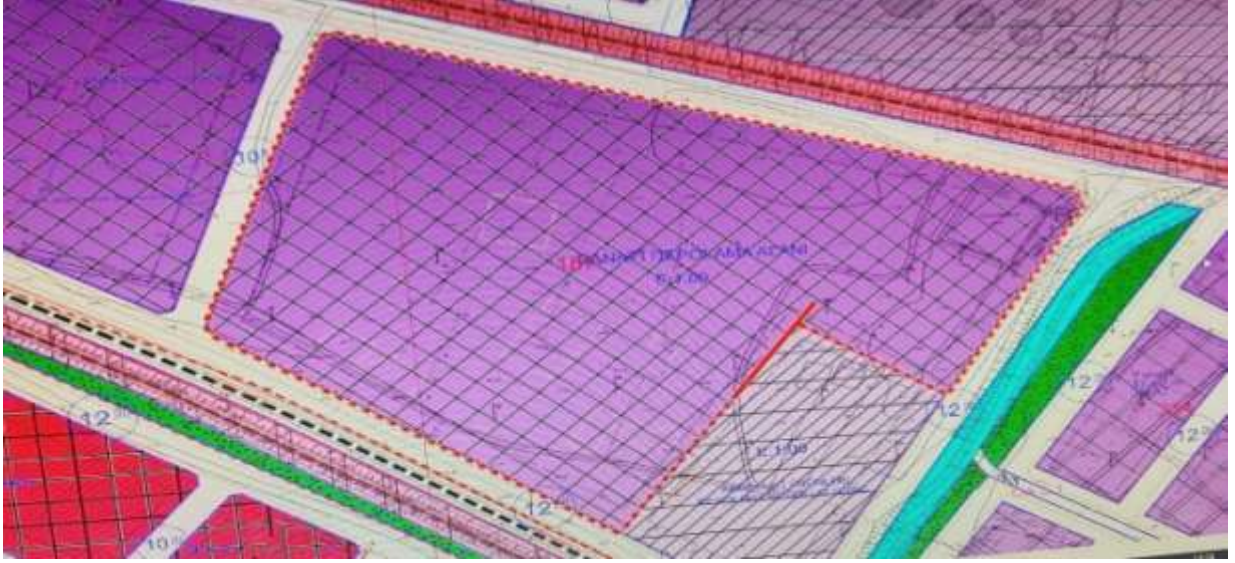








YAPI RUHSATI Building Licence						Barkod / Barcode					
1. Ruhsat Verme Kurumu: TEKEKÖY BELEDİYESİ						117573634					
2. Ruhsat verilecek yerin adresi: İ: SAMSUN İl: TEKEKÖY Köy: ... Mahalle/Meni: KIRAZLIK Mahalle teahhüt kodu: 31 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Geni adı: 706 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan teahhüt kodu: 35 Diş kağıt no: 12 Site adı: ...			8. Rutubet veriliş amacı: 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Döğülme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Eski bina <input type="checkbox"/> 13. Pasajlık <input type="checkbox"/> 5. Eski bina <input type="checkbox"/> 14. Eski bina <input type="checkbox"/> 6. Eski bina <input type="checkbox"/> 15. Eski bina <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İnce deyim <input type="checkbox"/> 8. Yıkılı <input type="checkbox"/> 17. İnce deyim <input type="checkbox"/> 9. Değişik <input type="checkbox"/> 18. Başka amaç <input type="checkbox"/>			10. Ruhsatın emyal tarihi: <b>26 Şubat 2022</b> 14. Emyal tarihi: 14.02.2022 15. Emyal tarihi: 24.02.2022		11. Ruhsat no: <b>102-26</b> 16. Emyal tarihi: 15 17. Zemin ölçül emyal tarihi: 21.11.2020			
3. Pafta No: Y30MAY1A		4. Ada No: 1675		5. Parsel No: 1		6. Blok No: İKARIBİRLİK		7. Bağlama belgesi no: 700105636		8. Yapı Kurum No: 700105636	
Yapı Sahibinin 28. Ad soyadı, unvan, TC kimlik no BİRAHİM AKGÜL, EFOR GÖRRE MADENCELİK SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 4066200884 29. Bağı odayı veği dairesi adı YENİCAPI 30. Vergi kimlik no: 7070424660 31. Adres YATIK OLU TAN MEHMET MAH. ANEŞTE SK. NO: 7 İÇ KAPU NO: 1 ÜMRANİYE / İSTANBUL			Yapı Mütahhidinin 33. Ad soyadı, unvan, TC kimlik no MEHMET AKGÜL, ANKUS OYUN İZBERE MADENCELİK İNŞAAT TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 4066201012 34. Öls skid no 8171 35. Bağı odayı veği dairesi adı YENİCAPI 36. Vergi kimlik no: 20288422 37. Şirket sicil no: 28.01.2022			Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, unvan ALPER KAYA, İNŞAAT MÜHENDİSİ 44. TC kimlik no: 6033940204 45. Öls skid no: 129483 46. Şirket sicil no: 31.01.2022					
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler							
51. Kullanma amacına göre yapılan bağlama belgeleri ile ortak alanlar		52. Bağlama belgesi sayısı		53. Taahhüt ruhsatı ile taahhüt alan (m2)		54. Toplam yüksekliği (m2)					
1220 - Öls ve İlgili		1		1406		1406					
55. Bazen yapı sayısı		56. Yapıda bağlama belgesi sayısı		57. Yapıda kat (kat) sayısı		58. Yapının kat alanı (m2)					
1		1		1		1406					
59. Toplam yapı sayısı		60. Toplam bağlama belgesi sayısı		61. Toplam kat (kat) sayısı		62. Toplam kat alanı (m2)					
1		1		1		1406					
63. Yapının yer köksü alan kat sayısı		64. Yapının yer köksü alan kat sayısı		65. Yapının toplam kat sayısı		66. İnce kat sayısı					
1		1		1		1					
67. Bağlama belgesi sayısı		68. Yapının yer köksü alan kat sayısı		69. Yapının yer köksü alan kat sayısı		70. Yapının yer köksü alan kat sayısı					
1		1		1		1					
71. Yapının yer köksü alan kat sayısı		72. Yapının yer köksü alan kat sayısı		73. Yapının yer köksü alan kat sayısı		74. Yapının yer köksü alan kat sayısı					
1		1		1		1					
75. Grup no		76. 1/2 m2 mülkiyet (TL)		77. Yapının maliyeti (TL)		78. Yapının arsa değeri (TL)					
1		30000		42180000		42180000					
79. Arsa değeri yapının mülkiyet (TL)		80. Form düzenlenen zaman mülkiyet (TL)		81. Form düzenlenen zaman mülkiyet (TL)		82. Form düzenlenen zaman mülkiyet (TL)					
42180000		42180000		42180000		42180000					
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri							
81. İnşaat Sistemi		87. Temel tipi		88. Ortak Kullanım Alanları		89. Yapının Taşınır Sistemi					
1. Merdiven çıkarma sistemi <input type="checkbox"/> 2. Birinci kat katları <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Sırt <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beton taşıyıcı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Plafond <input type="checkbox"/> 7. Tavan <input type="checkbox"/> 8. Hisseler <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parafolar <input type="checkbox"/> 11. Yangın kesintisi <input type="checkbox"/> 12. SAKEMERK HAVALANDIRMA <input type="checkbox"/> 13. SİSTEM ÖLÜM MERKEZİ OD. <input type="checkbox"/>		1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Binek kulümesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kilitli <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>		1. 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz Panel sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kısmi) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karne <input type="checkbox"/>					
82. İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi		83. İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi		84. İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi		85. Diğer İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi					
1. Kiri yapı <input type="checkbox"/> 2. Fuar <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Terminal <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Tavan <input type="checkbox"/> 2. Duvar <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuar <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kiri yapı <input type="checkbox"/> 6. Terminal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Diğer <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>					
86. İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi		86. Akış su		87. İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi		88. Diğer İçerme Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi					
1. Diğer <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Kararlı <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Diğer <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		1. Diğer <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>					
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri							
93. Çıkar tarihi		94. Adı soyadı		95. TC kimlik no		96. Şirket no					
18.02.2022		MİNİMUT DÖNMEZ		84477177068		2120					
15.02.2022		KORAY DİNC		21125552028		2120					
15.02.2022		ONUR ERDOĞAN		21388743882		10788					
13.02.2022		MEHMET KOLCU		30524109800		10788					
12.04.2021		MEHMET BÜĞRA YILMAZ		28001121254		10594					
21.11.2020		MUSTAFA MAKAS		38825923500		ASLI ÇİFTLİ					
21.11.2020		ÖZCAN ÖZEN		44781895882		3487					
97. Adres		98. İnce		99. Adres		100. İnce					
ŞAHANÖZ MAH. YUNUS EMRE SK. NO: 3 İÇ KAPU NO: 2 TEKEKÖY / SAMSUN		1		ŞAHANÖZ MAH. YUNUS EMRE SK. NO: 3 İÇ KAPU NO: 2 TEKEKÖY / SAMSUN		1					
BAHÇELİLER MAH. BAĞARIR SK. BELİNE APT BLOK NO: 9 İÇ KAPU NO: 3 İKADIM / SAMSUN		1		BAHÇELİLER MAH. BAĞARIR SK. BELİNE APT BLOK NO: 9 İÇ KAPU NO: 3 İKADIM / SAMSUN		1					
MEHMET MAH. SİMET İNÖNÜ BUL. ÖZİM SİTESİ SİTESİ D BLOK NO: 11 İKADIM / SAMSUN		1		MEHMET MAH. SİMET İNÖNÜ BUL. ÖZİM SİTESİ SİTESİ D BLOK NO: 11 İKADIM / SAMSUN		1					
HANÇERLİ MAH. ATATÜRK BUL. NO: 112 İÇ KAPU NO: 73 İKADIM / SAMSUN		1		HANÇERLİ MAH. ATATÜRK BUL. NO: 112 İÇ KAPU NO: 73 İKADIM / SAMSUN		1					
MİMARINAN MAH. 115 SK. NO: 4 İÇ KAPU NO: 1 ATARUM / SAMSUN		1		MİMARINAN MAH. 115 SK. NO: 4 İÇ KAPU NO: 1 ATARUM / SAMSUN		1					
ORTA MAH. CEMİL ŞENSOY CAD. LOKANTA SİTESİ AYŞEGÜL GÜNGÖR BLOK NO: 7 İÇ KAPU NO: 2 ÇARŞAMA / SAMSUN		1		ORTA MAH. CEMİL ŞENSOY CAD. LOKANTA SİTESİ AYŞEGÜL GÜNGÖR BLOK NO: 7 İÇ KAPU NO: 2 ÇARŞAMA / SAMSUN		1					
KALE MAH. ŞAFAK SK. NO: 4 İÇ KAPU NO: 1 İKADIM / SAMSUN		1		KALE MAH. ŞAFAK SK. NO: 4 İÇ KAPU NO: 1 İKADIM / SAMSUN		1					

## İMAR DURUMU



## DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Uzmanlar ve Kurumlar Kurumu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenleme Tarihi: 24.12.2021

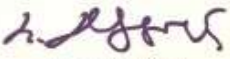
Belge No: 920058


**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





**ŞİRKETYETKİBELGELERİ**  
BDDK YETKİ YAZIMIZ

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Haziran 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

**ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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

15/02/2010

Konu :

1394

**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 çıkarılmamız 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