



RAPORU TALEP EDEN : MEGA POLİETİLEN KÖPÜK SANAYİ VE TİC. A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN : FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPORUN KONUSU : Adıyaman İli /Besni İlçesi/ Erdemoğlu Mahallesi, 670 ada 5 parsel nolu arsa vasıflı taşınmaz ile üzerindeki ruhsatlı İmalathane, İdari Bina, Arıtma Tesisi, İşletme Binası ve Ruhsatsız Lojman, Bekçi Kulübesi, Taş Evin değer tespiti.

UYGUNLUK BEYANI

- Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tım bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Hizmetinin creti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanı, mülki kişisel olarak incelemiştir.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN
KURUM/KİŞİ

: MEGA POLİETİLEN KÖPÜK SANAYİ VE TİC. A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN
DEĞERLEME ŞİRKETİ

: FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.

SÖZLEŞME TARİH NO

:

DEĞERLEME TARİHİ

: 23/02/2022

RAPOR TANZİM TARİHİ

: 03/03/2022

RAPOR NO

: 2022-1-19

DEĞERLEME KONUSU

GAYRİMENKULÜN

ADRESİ

: ERDEMOĞLU MAHALLESİ ARİFAĞAOĞLU BULVARI No:55
BESNİ / ADIYAMAN

ÖZET TAPU BİLGİLERİ

: ADIYAMAN İLİ, BESNİ İLÇESİ, KUYUCAK MEVKİİ, 670 ADA 5
NOLU PARSEL NOLU 134.645,03m² YÜZÖLÇÜMÜNE SAHİP
ARSA

MALİKİ

: MEGA POLİETİLEN KÖPÜK SAN. ve TİC. A.Ş. [REDACTED]
BESNİ OSB [REDACTED]

İMAR DURUMU

1/1000 ÖLÇEKLİ BESNİ OSB UYGULAMA İMAR PLANINDA
AYRIK NİZAM TAKS:0,55 , KAKS:0,70 H MAX: SERBEST
YAPILAŞMA ŞARTLARIYLA SANAYİ ALANINDA
KALMAKTADIR. 50M'LİK ANA YOLDAN VE ARKA
CEPHEDEN 20'M, YAN CEPHELERDEN 33M ÇEKME
MESAFESİ OLDUĞU BELİRTİLMİŞTİR. TAŞINMAZ BESNİ OSB
SINIRLARI İÇERİSİNDEDİR.

RAPORUN KONUSU

: MEGA POLİETİLEN KÖPÜK SANAYİ VE TİC. A.Ş. TALEBİ İLE
YUKARIDA TAPU BİLGİLERİ BULUNAN TAŞINMAZLARIN
TÜRK LİRASICİNSİNDEN TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN
TESPİTİNE YÖNELİK HAZIRLANMIŞTIR.

TAKDİR EDİLEN DEĞER(KDV HARİÇ)		
TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DURUM DEĞERİ	105.500.000 TL	Y/Yüzbeşmilyonbeşyüzbin Türk Lirası
TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ	-	-
TAKDİR EDİLEN DEĞER(KDV DAHİL)		
TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DEĞERİ	101.100.000 TL.	Y/Yüzbirmilyonyüzbin Türk Lirası
TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ	-	-
NATAMAM YAPILARDA TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		
TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası	7
1.2 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	7
1.3 Değerleme Tarihi	7
1.4 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası	7
1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri (Tebliğin 1.maddesinin ikinci fıkrası) Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmış İse Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2.1. Şirket Bilgileri	8
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.4. Rapor Türü Ve Amacı (İşin kapsamı)	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları hakkında bilgiler	9
3.1.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	9
3.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	9
3.1.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	10
3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları*	10
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.3.1 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri*	11
3.4. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb) İlişkin Bilgi	11
3.4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	11
3.4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	11
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.5.1. Menemen İmar Müdürlüğü' nde Yapılan İncelemeler	12
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9. Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.1.1 İzmir İli	12
4.1.2 Menemen İlçesi	14
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3. Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler	15

4.3.1 Demografik Veriler.....	15
4.3.2 Ekonomik Veriler.....	15
4.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
4.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
4.5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	16
4.5.2 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	17
4.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	17
4.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
4.8. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa ve Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	17
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	17
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	17
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	18
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	20
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	21
5.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	21
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	21
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç.....	21
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	21
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	22
5.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	22
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	22
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	23
5.3.3. İndirgeme /İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler	23
Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır	23
5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	23
5.4. Diğer Tespit ve Analizler.....	23
5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri	23
5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	23
5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	23
5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ..	23
5.4.6. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	23
5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	23
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	23
6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	23
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	24

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24
6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	24
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğran Sözleşmelerde Özel kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin , Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş(Gayrimankul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 sayılı „ GYO'lara İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 sayılı „Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddeler Atf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklidir.) .	24
7. SONUÇ.....	25
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
7.2. Nihai Değer Takdiri	255
8. EKLER.....	26

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

MEGA Polietilen Köpük San. ve Tic. A.Ş. 22/02/2022 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 25/02/2022 tarih ve FGD 2022-19 sayılı rapordur.

1.2 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

(Değerleme Uzmanı-SPK Lisans No:)

(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No:)

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporuna konu olan gayrimenkul için sözleşme tarihi itibarıyla çalışmaya başlanmış, 22-23 Şubat 2022 tarihinde ilgili makamlar (Tapu, Belediye) nezdinde incelemeler yapılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar tamamlanarak tarihinde rapor hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 22/02/2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri (Tebliğin 1.maddesinin ikinci fıkrası) Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmi gazete yayınlanan III-62.3 sayılı « Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ » hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan « Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar », Kurul'un Seri III-62.1 sayılı « Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ » uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın, 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder. Hazırlanan rapor III-62.3 sayılı bu tebliğin 1.maddesinin 2.fıkrasının kapsamı dışındadır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmış İse Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkullere ait Şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Şirket Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi Tevfik Erdönmez sokak Gül apt. No:2/18
ŞİRKETİN ADRESİ : Gayrettepe/İstanbul
ŞİRKET TELEFON NO : 0212 274 91 65/66/67
ŞİRKET FAX NO : -
ŞİRKET WEB SİTESİ : www.forekskd.com
KURULUŞ TARİHİ : 2008 -14/08/2009 (SPK Listesine giriş tarihi)
SERMAYESİ : 1.000.000 TL.
TİCARET SİCİL NO : 654140

FAALİYET KONUSU : GAYRİMENKUL DEĞERLEME

DEĞERLEME YETKİSİ : [REDACTED]

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

MÜŞTERİNİN ÜNVANI : MEGA POLİETİLEN KÖPÜK SANAYİ VE TİC. A.Ş.
FİRUKÖY MAH. MEZARLIK ÜSTÜ CAD. NO:8
MÜŞTERİNİN ADRESİ : AVCILAR/İSTANBUL
MÜŞTERİ TELEFON NO : 0212 771 18 40
MÜŞTERİ FAX NO : 0212 771 18 51
MÜŞTERİ WEB SİTESİ : www.mega-pol.com.tr
TESCİL TARİHİ :

SEKTÖR :

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Mega Polietilen Köpük Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 22/02/2022 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmi gazete yayınlanan III-62.3 sayılı « Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ » hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan « Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar », Kurul'un Seri III-62.1 sayılı « Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ » uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın, 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Ancak Hazırlanan rapor III-62.3 sayılı bu tebliğin 1.maddesinin 2.fikrasının kapsamı dışındadır.

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. Rapor Türü Ve Amacı (İşin kapsamı)

Bu rapor, Adıyaman İli, Besni İlçesi, Erdemoğlu Mahallesi, 670 ada 5 no'lu parselini teşkil eden, tapu kayıtlarına göre 134.645,03 m² yüzölçümüne sahip arazinin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 25.02.2022 tarih ve 1-19 sayılı rapor olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları hakkında bilgiler

3.1.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Adıyaman İli, Besni İlçesi, Erdemoğlu Mahallesi Arıfağaoğlu Bulvarı No:55 adresinde yer almaktadır.

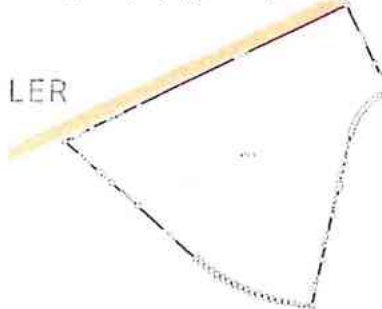
Taşınmazın konumlu olduğu bölge kısmen sanayi, kısmen 7-8 katlı konut binaları ile boş arsaların olduğu, ilçenin gelişen yeni yerleşim bölgesidir. Taşınmaza ulaşım için; Gaziantep-Adıyaman karayolu üzerinde Adıyaman yönünde ilerlerken Besni'ye giriş yapıldıktan hemen sonra sağdadır. Taşınmaz Gaziantep-Adıyaman karayoluna cepheli olup, Recep Tayyip Erdoğan Kültür Merkezi ve Adıyaman Üniversitesi Mimarlık Fakültesinin çok yakınındadır. Taşınmazın bulunduğu bölge topografik açıdan hafif eğimli, gelişimi ve altyapısı tamamlanmamıştır. Taşınmaz ilçe merkezinin batısında yer almakta olup ilçe merkezine yaklaşık 3km mesafede konumludur ve asfalt yol vasıtasıyla ulaşılmaktadır.



Taşınmazın Konumunu Gösterir Harita

3.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Adıyaman İli, Besni İlçesi, Erdemoğlu Mahallesi, 670 ada 5 parsel olup 134.645,03m² yüzölçümlü arsa vasıflı ana taşınmazdır. Besni ilçe merkezinin batısında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın geometrik şekli amorf şekilli, topoğrafik açıdan eğimli durumdadır.



parselin sınır uzunlukları

3.1.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Adıyaman İli, Besni İlçesi, Erdemoğlu Mahallesi, 670 ada 5 parsel üzerinde ruhsatlı 3/A yapı sınıfında betonarme +çelik yapı tarzında inşa edilmiş, Zemin+Asma kattan oluşan 23.615m² alanlı fabrika binası, ruhsatlı 3/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, zemin+1 normal kattan oluşan 1084m² alanlı idari bina, ruhsatlı 3/B yapı sınıfında betonarme +çelik yapı tarzında inşa edilmiş, bodrum+zemin+1 normal kattan oluşan 3304 m² alanlı arıtma tesisi, ruhsatsız 3/B yapı sınıfında betonarme tarzında inşa edilmiş, Bodrum+Zemin+3 Normal kattan oluşan 1520m² alanlı Lojman binası, vaziyet planında gösterilmiş olmasına rağmen ruhsatı bulunmayan 3/A yapı sınıfında betonarme tarzında inşa edilmiş, Zemin kattan oluşan 65m² alanlı bekçi kulübesi, ruhsatsız 2/B yapı sınıfında yığma kargir tarzında inşa edilmiş, Zemin kattan oluşan 60m² alanlı Taş ev, ruhsatsız 2/C yapı sınıfında betonarme tarzında inşa edilmiş, Zemin kattan oluşan 185m² alanlı Kafeterya binası mevcuttur. Ana taşınmazın etrafı kısmen taş duvar, kısmen beton direkli tel çit ile çevrili olup, imalathane, lojman bölümlerinin etrafındaki bahçe parke taş kaplıdır. Ayrıca parsel bahçesinde 7-8 yıllık çam ağaçları mevcuttur.

3.1.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Fabrika binasının bir kısmı örme kumaş imalathanesi, bir kısmı depolama sevkiyat bölümü olarak fiilen kullanılmakta olup, boyahane olarak kullanılacak bölümde inşaat faaliyetleri bitirilmiş, makine montajları devam etmektedir.

İdari kısım yemekhane, soyunma odaları, ofis bölümleri hacimlerinden ibaret olup inşaat faaliyeti %95 oranında bitirilmiştir. Dış cephe ve iç mekan ince işleri inşaatı devam etmektedir.

Arıtma tesisi, çamur yoğunlaştırma havuzu, ızgara, dengeleme havuzu, havalandırma havuzu, çökertme havuzu, kimyasal çökertme havuzu, sıvı tuz deposu, 2 adet su deposu ile işletme binası bölümlerinden oluşmaktadır. İnşaat faaliyetleri %80 oranında bitirilmiştir.

Lojman Binasının bodrum katında ortak alanlar, zemin katında bina girişi ve 2 adet mesken, 3 normal katın her birinde ikişer adet daire olmak üzere toplam 8 adet daire mevcuttur. Dairelerin her biri 3+1 kullanımlı brüt ~ 150m² kullanım alanlıdır.

Bekçi kulübesi mutfak, wc ve personel odasından ibaret olup hali hazırda kullanımdadır.

Taş ev salon+mutfak nişi, 1 oda ve banyo hacimlerinden ibaret olup verandası ve bahçe kısmında süs havuzu mevcuttur. İnşaat faaliyetleri %75 oranında bitirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları*

İLİ	:	Adıyaman
İLÇESİ	:	Besni
MAHALLESİ	:	Erdemoğlu
KÖYÜ	:	Koyundere
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	Kuyucak
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	670
PARSEL NO	:	5
YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	:	134.645,03
ANA GAYRİMENKUL	:	Arsa
NİTELİĞİ	:	
CİLT NO	:	
SAHİFE NO	:	
MALİK	:	MEGA POLİETİLEN Köpük San. ve Tic.A.Ş. [Redacted] BESNİ OSB [Redacted]

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3.3.1 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri*

TKGM WEB Tapu üzerinden 25/02/2022 tarih saat 10:12 itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre;



3.4. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb) İlişkin Bilgi

3.4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TKGM WEB Tapu üzerinden 25/02/2022 tarih saat 10:12 itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre; taşınmazın hissesinin 12.10.2020 tarihinde [redacted] vmiye numarası ile MEGA Polietilen Köpük San. Ve Tic. A.Ş. adına satışından tescil edildiği anlaşılmıştır.

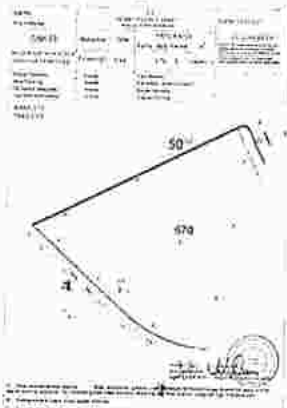
3.4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Besni Belediyesi İmar Müdürlüğünde ilgili memurdan alınan bilgiye göre; 1/1000 ölçekli Besni OSB Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam Taks:0,55 – Kaks:0,70 H max: Serbest Kat şeklinde olduğu sanayi Alanı olduğu, 50m'lik ana yoldan ve arka cepheden 20'm, yan cephelerden 33m çekme mesafesi olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz Besni OSB sınırları içerisindedir.

Konu parselin ada parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro/imar paftasından teyit edilmiştir.



İmar durumu

3.5.1. Besni İmar Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Besni Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, fabrika-imalathane binası için düzenlenmiş, 19.03.2021 tarihli ve 2021/3 sayılı yapı ruhsatı, idari bina için düzenlenmiş 24.09.2021 tarih, 2021/18 sayılı yapı ruhsatı, 14.07.2021 tarih, 2021/5 sayılı arıtma tesisi için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve 01.06.1990 tarih 6 sayılı ilk yapı ruhsatı (4500m² için düzenlenmiştir) ile bu yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş 16.06.1998 tarihli 02 sayılı Yapı kullanım izin belgesi görülmüştür.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumları Dair Açıklamalar

Besni Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, herhangi bir durdurma, yıkım, riskli yapı vb. Olumsuz evrak bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Besni Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, fabrika-imalathane binası için düzenlenmiş, 19.03.2021 tarihli ve [REDACTED] sayılı yapı ruhsatı, idari bina için düzenlenmiş 24.09.2021 tarih [REDACTED] sayılı yapı ruhsatı, 14.07.2021 tarih, [REDACTED] sayılı arıtma tesisi için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve 01.06.1990 tarih 6 sayılı ilk yapı ruhsatı (4500m² için düzenlenmiştir) ile bu yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş 16.06.1998 tarihli [REDACTED] sayılı Yapı kullanım izin belgesi görülmüştür. Taşınmaz üzerindeki lojman, bekçi kulubesi, kafeterya ve taş ev için alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı denetim kuruluşu, İber Yapı Denetim Ltd. Şti olup, Turgut Reis Mh. 113. Sk. No:1/202 Adıyaman adresinde kaimdir. Belge no: 2726 olup, 23.615m² alanlı imalathane binası için düzenlenmiş 15.06.2021 tarihli iş bitirme belgesi mevcuttur.

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Besni Belediyesinde incelenen taşınmaza ait imar işlem dosyasında Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

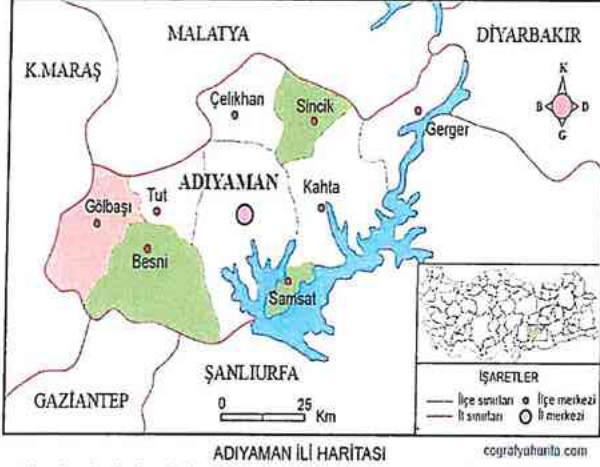
4.1.1 Adıyaman İli

Coğrafi ve Fiziki Durumu-Ulaşım

Adıyaman, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Orta Fırat Bölümü'nde bulunan bir ildir. İdari merkezi Adıyaman şehridir. Doğusunda Diyarbakır, kuzeyinde Malatya, batısında Kahramanmaraş, güneyinde Gaziantep ve Şanlıurfa illeri ile çevrilidir. İlin doğusunda Torosların güneydoğu uzantısı olan Malatya dağları, güneydoğusunda Atatürk Baraj Gölü yer alır. Doğusundan Fırat Nehri ile çevrilidir. İlin kuzey kesimi genel anlamda dağlık ve engebeli

iken güney kesiminde geniş ovalar bulunur. İl nüfusu Türkiye İstatistik Kurumu 2020 verilerine göre 632.459'dur. Bu nüfusun %86,51'i şehirlerde yaşamaktadır. İl sınırları içerisinde 1 üniversite bulunmaktadır; Adıyaman Üniversitesi. İlın yüzölçümü 7337 m²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 168'dir.) İl merkezinin denizden yüksekliği 701 m.'dir. 2020 yılı TÜİK verilerine göre ilde merkez ilçeye beraber 9 ilçe, 23 belediye, bu belediyelerde 173 mahalle ve ayrıca 453 köy vardır.

Adıyaman ilinin büyük bölümü Güneydoğu Anadolu Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Kuzeyde bulunan Çelikhan ile Gerger ilçelerinin bir kısmı Doğu Anadolu Bölgesinde, batıda bulunan Gölbaşı ile Besni ilçesinin bir kısmı da Akdeniz Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İlın büyüklüğü 7.644 km² dir.



Adıyaman şehrinin merkez olduğu Adıyaman ili; kuzeyde Malatya, kuzeydoğuda Diyarbakır, doğu ve güneyde Şanlıurfa, güneybatıda Gaziantep ve batıda Kahramanmaraş illeri ile komşudur. İldeki belli başlı dağlar; Akdağ (2551 m), Dibek (2549 m), Tucak-Ulubaba (2530 m), Gördük (2206 m), Nemrut (2150 m), Bozdağ (1200 m) ve Karadağ (1115 m)'dir. İlın kuzeyinde, Toroslar'ın uzantısı olan Malatya dağları yer almaktadır. Güneye doğru yükseklikler azalmakta ve ovalık alanlar görülür. Çelikhan, Tut ve Gerger ilçelerinin tamamına yakını dağlıktır. Merkez, Besni ve Kahta ilçelerinin kuzey kesimleri dağlık, güney kesimleri ova şeklindedir. Samsat ilçesi ise ilın en düşük arazilerine sahiptir. İlın önemli ovaları; Kahta, Çakırhöyük (Keysun), İnekli ve Pınarbaşı ovalarıdır.

Ulaşım

Adıyaman'ın Türkiye'nin her yerine karayolu bağlantısı bulunmaktadır. İl'de demiryolu ve havayolu ulaşımı da sağlanmakla birlikte karayolu ulaşımı ön planda gelmektedir.

Karayolu

Adıyaman'a karayolu ile Gaziantep, Şanlıurfa, Malatya, Kahramanmaraş ve Diyarbakır olmak üzere 5 güzergahtan gelinir. Adıyaman'ın Gölbaşı ilçesi tam bir kavşak yeri olup, Malatya Kahramanmaraş - Gaziantep karayolu ulaşımı Gölbaşı ilçesi üzerinden sağlanır. Bu güzergahlar üzerinde mevcut olan pek çok tarihi ve turistik eserler görülebilir.

Feribotla Ulaşım

Adıyaman'dan Şanlıurfa ve Diyarbakır'a karayolu ile ulaşım sağlanmakla birlikte Adıyaman'ı Diyarbakır'a bağlayan karayolu, Gerger İlçesine bağlı Güzelsu Köyündeki feribot seferleri ile Siverek İlçesi'ne oradan da Diyarbakır'a bağlanmıştır.

Havayolu

Adıyaman' da hava limanı tüm uçak seferlerine açıktır. Ankara – Adıyaman, Adıyaman – Ankara ve İstanbul – Adıyaman, Adıyaman İstanbul hattına tarifeli uçak seferleri bulunmaktadır.

Demir Yolu

Demiryolu ulaşımı, Adıyaman'a 63 km uzaklıktaki Adıyaman - Gölbaşı İlçesinden yapılmakta olup, Demir yolu ulaşım hattı Elazığ – Adana ve Adana – Elazığ istikametindedir.

Şehir içi ulaşım

Şehir ulaşımında, Belediye Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır.

Ekonomik Yapısı

Sanayi siteleri

Adıyaman Organize Sanayi Bölgesi

1991 yılında kuruluş çalışmalarına başlanan Adıyaman Organize Sanayi Bölgesinde, 1996 yılında kamulaştırma ve etüd-proje işlemleri tamamlanmıştır. 1997 yılında altyapı çalışmalarına ve arsa tahsis işlemlerine başlanmıştır. İl Merkezine 6 km uzaklıkta, ilimiz kuzeybatı istikametinde, Belediye sınırları içerisinde, TPAO tesisleri ile açılacak olan Adıyaman Kuzey Çevre Yolumun bitişiğinde 150 hektarlık alan üzerinde kurulan Bölge, 86 adet sanayi parseli ile 1. Derecede Kalkınmada Öncelikli Yöre, teşvik, imkân ve kolaylıklarıyla sanayicilerimizin hizmetine sunulmuştur. Adıyaman Küçük Sanayi sitesi 1969 yılında kurulmuş 1987 yılında ihale edildikten sonra yapımına fiilen 30.4 1988 yılında başlanmış ve 2000 yılı içerisinde tamamlanarak hizmete açılmıştır. Toplam 350.000 m² alana sahip olan sitede

350 adet iş yeri bulunmaktadır. Ancak Küçük Sanayi sitesinin ihtiyacı karşılayamaması nedeniyle 200 ek iş yeri 2001 yatırım programına alınarak inşaatına başlanmıştır.

Besni Organize Sanayi Bölgesi

2005 yılında 120 hektarlık alana kurulmaya başlayan ve her geçen gün yatırımcısını artıran Besni OSB şu an için 12 işletmeye ev sahipliği yapıyor.

Besni Küçük Sanayi sitesi

Besni'nin Kayaardı mevkiinde 06.12.1993 tarihinde ihale edilen sitenin inşaatına Nisan 1994 yılında başlanılmıştır. Besni Küçük Sanayi Sitesi % 85 sanayi ve Ticaret Bakanlığı kredi desteği ile yürütülmektedir. Tamamlandığında 278 iş yerinin bulunacağı sitenin inşaatı % 30 oranında tamamlanmış olup, faaliyete geçtiğinde 1500 kişi istihdam edilecektir.

Gölbaşı Küçük Sanayi sitesi

22 Kasım 1989 yılında kurulan küçük sanayi sitesinin inşaatı Gaziantep yolu üzerinde belediye imar planı içerisinde 30 dönüm üzerinde devam etmektedir. K.S.S 100 iş yeri kapasiteli %70 sanayi ve Ticaret Bakanlığı Kredi desteğine sahiptir. Site tamamlandığında küçük esnaf ve zanaatkar daha sağlıklı ortamlarda daha iyi hizmet verme imkânına kavuşacaktır.

Öz Kahta Küçük Sanayi Sitesi

Kahta Küçük Sanayi Sitesi 27.09.1996 yılında kurulmuş olup, proje çalışmaları tamamlanmıştır. 2001 yılı revize yatırım programına alınması için girişimler devam etmektedir.

Nüfus Yapısı

Adıyaman İli Nüfusu: **632.459**'dur. Bu nüfusun %75,62'si şehirlerde yaşamaktadır (2021 sonu). İlin yüzölçümü 7.337 km²'dir. İlde km²'ye **86 kişi** düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 172'dir.) İlde yıllık nüfus % 0,05 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe ve **Kahta** (% 0,71), **Samsat** (% -6,28). 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 9 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 174 mahalle, ayrıca 453 köy bulunmaktadır.

İlçe	Nüfus 2020	Nüfus 2021	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir Nüfusu	Şehirde Oturan	Alanı km ²	km ² 'ye düşen kişi
Besni	77.732	77.207	-0,03	6	37	67	20.749	40.456	52.76	1235	41
Çelikkhan	15.530	15.234	-1,92	2	17	20	3.020	11.665	76,28	414	34
Gölpazarı	17.234	16.416	-4,75	1	4	45	13.653	2.753	16,77	603	25
Gölcüğü	50.204	50.150	-0,11	4	17	30	11.058	39.054	77,09	809	60
Kahta	125.656	127.534	0,71	3	25	192	37.593	50.031	70,55	1274	160
Merkez	310.644	312.207	0,50	3	45	105	40.276	271.929	87,16	1014	172
Samsat	7.803	7.313	-6,28	1	4	16	3.103	4.210	57,57	319	23
Sivriçik	10.734	16.341	2,35	2	14	24	9.005	6.535	10,00	485	33
Tut	9.942	9.605	-2,57	1	7	14	6.293	3.308	34,98	290	33
Adıyaman	632.459	632.148	-0,05	23	174	452	154.112	478.035	75,52	7.337	86

4.1.2 Besni İlçesi

Besni, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde, Fırat Nehri'ne Samsat'ın aşağısında karışan Göksu'ya dökülen bir çay yakınında ve Malatya dağlarının güney eteğinde kurulmuş bir yerleşim yeridir. Güneybatısında bulunan Gaziantep'e 105 km, batısında bulunan Kahramanmaraş'a yaklaşık 90 km ve kuzeydoğusunda bulunan Malatya'ya yaklaşık 100 km uzaklıktadır. Adıyaman şehir merkezine 44 km, en yakın demiryolu istasyonu olan Gölbaşı'na ise 27 km uzaklıktadır.

Günümüzde Adıyaman iline bağlı bir ilçe merkezi olan Besni, batıdan Gölbaşı ilçesi, kuzeyden Tut ilçesi, doğudan Adıyaman, güneydoğudan Fırat Nehri (nehirin diğer tarafında Şanlıurfa'nın Halfeti ve Bozova ilçeleri), güneyden Gaziantep ilinin Araban ilçesi ve güneybatıdan Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesi ile çevrilidir. Yüzölçümü 1330 kilometrekare olan ilçenin kuzeyi tamamen dağlık ve engebeli olup şehirden güneye gidildikçe engebelerin yerini alçak tepeler almaktadır. Kuzeydeki yükseltiler aynı zamanda yayla özelliği de taşıırken, güneye doğru azalan engebelerden sonra Kızıldağ'a kadar uzanan verimli bir ova başlamaktadır.

Güneydoğu Toros Dağları silsilesinin güneye doğru alçalarak batı-doğu istikametinde uzanan dizisinden güneye doğru sarkan tepelerinden Yumrutepe eteklerinde kurulmuş olan[9] Besni'nin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık olarak 930 metre civarındadır.

Besni'de Doğu Anadolu Bölgesi, Güneydoğu Anadolu Bölgesi ve Akdeniz iklimlerinin karışımı olan tipik bir iklim vardır. Besni'deki iklim Akdeniz iklimi ile doğu karasal iklimi arasında bir özellik gösterir. Kışları soğuk ve yağışlı, yazları ise serin ve kurak geçer. Atatürk Barajı'nın yapılmasıyla ilçenin ikliminde hissedilir bir farklılık meydana gelmiş, nem ve yağış miktarı artmıştır. En soğuk ayı Ocak, en sıcak geçen ayı ise Temmuz ayıdır. Yıllık yağış ortalaması 704.5 mm'dir. Yıl içerisinde ilçede yağmur ve kar yağışı görülmekte olup, kar kalınlığı zaman

zaman 1 metreyi bulmaktadır. Kar daha çok Aralık sonu, Ocak ve Şubat aylarında yağmaktadır. İlçe coğrafi yapısı nedeniyle genelde doğu batı yönünden sert rüzgârlar almakta, rüzgârın hızı zaman zaman saatte 10 km'yi bulmaktadır. İlçe merkezi hariç olmak üzere ilçeye bağlı; 5 belde, 67 köy ve 37 mahalle vardır.

2014 nüfus sayımına göre kadın nüfus 38.011, erkek nüfus 37.889'dur. 0-15 yaş aralığındaki nüfus 21.366, 15-65 yaş aralığındaki nüfus 47.734, 65 yaş üstü nüfus ise 6.810'dur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

4.3. Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

4.3.1 Demografik Veriler

4.3.2 Ekonomik Veriler

2020 yılı COVID-19 salgınının gölgesinde hükümetlerin salgını önleyici tedbirlerin yanında ekonomiyi işler halde tutmanın da mücadelesini verdikleri bir yıl oldu. Türkiye'de de Mart 2020'den beri süren salgın koşulları ekonomi göstergelerinde etkisini baskın olarak gösterdi. 2019 yılından devralınan ekonomi sorunlar ve COVID-19 salgının bu sorunları derinleştirici etkisi 2020'yi küresel ekonomi için olduğu kadar Türkiye ekonomisi için de çok iyi hatırlanacak bir yıl olmamıştır. Türkiye ekonomisindeki tüm makroekonomik göstergeleri en çok etkileyen faktörlerden biri yabancı para birimleri ve bunların Türk Lirası üzerindeki değerleri. 2018 yılının ikinci yarısından itibaren siyasi gelişmelerle beraber ivmesini arttırmaya başlayan TL'nin yabancı para birimleri karşısındaki değer kaybı, 2020 yılında 2019'a göre daha yüksek olmuştur.

Yüksek enflasyon Türkiye ekonomisinin kronik sorunlarından biri. Merkez Bankası ve hükümetin her ne kadar enflasyon oranını tek haneli oranlarda istikrarlı hale getirmek gibi hedefleri olsa da 2020 yılında da Türkiye'deki enflasyon oranı hiçbir ayda tek hanelere düşmedi. 2019 yılı sonunda %11,84 seviyesinde olan enflasyon aralık ayı itibarıyla 2020'nin de en yüksek seviyesi olan %14,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK'in açıkladığı ekonomik büyüme verilerine göre Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde geçtiğimiz yılın ilk çeyreğine göre %4,5 büyümüştür. Yılın 2. çeyreğinde salgının sebep olduğu küresel ölçekteki ekonomik kriz ile beraber Türkiye ekonomisi de %9,9 oranında daraldığı açıklanmıştı ancak 2. çeyrekteki bu daralma yılın son çeyreğindeki raporda %10,3 olarak revize edilmiştir. Bunlarla beraber 3. çeyrekte yaşanan ve ilk başta %6,7 olarak açıklanan büyüme de son çeyrekte %6,3 olarak revize edilmiştir. 4. çeyrek için açıklanan GSYH artışı ise yıllık %5,9 seviyesinde açıklanmıştır. 2020 genelinde ise Türkiye'de milli gelir %1,8 oranında artış gösterdi. Bunların dışında GSYH bir de cari fiyatlarla dolar bazında incelendiğinde 2019'da GSYH 760,8 milyar \$ seviyesindeyken, 2020 yılında ise bu değer 717 milyar \$ seviyesindedir.

2020 yılında küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınından en fazla etkilenen makroekonomik gösterge dış ticaret olmuştur. Kapatma ve kısıtlama gibi önleyici tedbirlerin sonucu olarak ülkeler arası hareketlilik çok düşük seviyelere inmiştir. 2019 yılında 180,8 milyar \$ ihracat gerçekleştiren Türkiye, 210,3 milyar \$'da ithalat yapmıştı. 2020'de ise Türkiye'nin yaptığı toplam ihracat 169,5 milyar \$, ithalat da 219,4 milyar \$ seviyesinde gerçekleşmiştir. TÜİK'in açıkladığı verilere göre geçtiğimiz yıla göre yaşanan değişimler; ihracatta %6,3 azalış, ithalatta ise %4,3 artış.

Ekonomik güven endeksinin alt başlıklarından olan sektörel güven endeksi ise inşaat sektörü, hizmet sektörü ve perakende ticaret sektörü olarak 3 farklı başlıkta inceleniyor. Bu üç alt başlığın son 1 yıldaki performansı ise aşağıdaki gibi:

Sektörel Güven Endeksleri



2020 Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları aracılığıyla sıfır ve ikinci el satışlarda konut kredi faizlerinin düşürülmesi ve vadelerin artırılması konut satışlarına olumlu yansımıştır. Böylece, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemlerine göre sırasıyla yüzde 209,7, yüzde 124,3 ve yüzde 54,2 oranlarında artmıştır. Kayıt dışılığın nispeten yaygın olduğu inşaat sektöründe salgına karşı alınan tedbirlerden sınırlı miktarda yararlanılabildiğine rağmen istihdam artışı yaşanırken, tarım sektöründe ise daralma sürmektedir. İnşaat sektöründe Temmuz 2020 döneminde istihdam yıllık bazda 114 bin kişi artmıştır. Tarım sektöründe zayıf görünüm devam ederken Temmuz dönemi itibarıyla istihdam yıllık bazda 361 bin kişi daralmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 18,1, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 14,4, sanayi yüzde 11,7, tarım yüzde 7,5, hizmetler yüzde 5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 3,7, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 2,9, inşaat yüzde 2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 2,4 artmıştır.

4.4. Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz veya sınırlayıcı faktöre rastlanmamıştır.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, yapının fiziksel durumu, maliyetleri, konumu, ulaşım durumu, bölgedeki emsal satış aralıkları, bölgedeki gayrimenkul piyasası, konumlu olduğu bölge, Gaziantep-Adıyaman yoluna cepheli ve OSB içinde olması, bu yolun sağladığı artı katkılardan dolayı konumlu olduğu bölgenin gelişme hızı ve trendi gibi etkenler göz önünde bulundurularak değerlemeye tabi tutulmuştur.

4.5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3A, 3B, 2B, 2C, 1A
Yapının Yaşı	:	1,15
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası, PVC
Çatı Yapısı	:	Teras
Kapalı Alan (m ²)	:	Toplam: 29833
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Yok
Yangın merdiveni	:	Yok
Su Deposu	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Paratoner	:	Yok
Isıtma Sistemi	:	Var

4.5.2 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	-
Altyapı	:	Var

4.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Ayları Durumlara İlişkin Bilgiler

Ruhsatlı binalarda ruhsata aykırı imalat tespit edilmemiş olup, lojman binası, kafeterya, bekçi kulübesi ve taş ev ruhsatsızdır.

4.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa ve Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerindeki fabrika tekstil örme kumaş imalathanesi ve boyahane olarak kullanılmakta olup ayrıca lojman binası, kafeterya, arıtma tesisi, idari bina, işletme binası, güvenlik kontrolü binası ve taş ev mevcuttur.

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme 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.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1

Emsal 2,

Emsal 3,

BİR EMLAK GÜVENCESİYLE SATILIK ARSA

100.000 TL
m² fiyatı: 100 TL/m²

Adaylar: [Redacted] [Redacted] [Redacted]

İlan No: 04100270
İlan Tarihi: 25 Şubat 2022
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Aşuk
m²: 600
m² Fiyatı: 200
Ada No: 858
Parsel No: 3
Pafta No: Belirsiz
Kırs (Emsal): Belirsiz
Gabi: Belirsiz
Tapu Durumu: Mülkiyet Parseli
Kat Karşılığı: Hiç
Krediye Uygunluk: Evet
Kırs: Emlak Çıkarışlı
Takas: Evet

100.000 TL
m² fiyatı: 100 TL/m²

Adaylar: [Redacted] [Redacted] [Redacted]

İlan No: 04100270
İlan Tarihi: 25 Şubat 2022
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Aşuk
m²: 600
m² Fiyatı: 200
Ada No: 858
Parsel No: 3
Pafta No: Belirsiz
Kırs (Emsal): Belirsiz
Gabi: Belirsiz
Tapu Durumu: Mülkiyet Parseli
Kat Karşılığı: Hiç
Krediye Uygunluk: Evet
Kırs: Emlak Çıkarışlı
Takas: Evet

Emsal 4,

HAK EMLAK'TAN ALI ERDEMOĞLUNDA 3 KATA İMARLI ARSA

125.000 TL
m² fiyatı: 215 TL/m²

Adaylar: [Redacted] [Redacted] [Redacted]

İlan No: 04100270
İlan Tarihi: 25 Şubat 2022
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Aşuk
m²: 554
m² Fiyatı: 215
Ada No: 1.124
Parsel No: 14
Pafta No: Belirsiz
Kırs (Emsal): Belirsiz
Gabi: Belirsiz
Tapu Durumu: Mülkiyet Parseli
Kat Karşılığı: Hiç
Krediye Uygunluk: Evet
Kırs: Emlak Çıkarışlı
Takas: Evet

125.000 TL
m² fiyatı: 215 TL/m²

Adaylar: [Redacted] [Redacted] [Redacted]

İlan No: 04100270
İlan Tarihi: 25 Şubat 2022
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Aşuk
m²: 554
m² Fiyatı: 215
Ada No: 1.124
Parsel No: 14
Pafta No: Belirsiz
Kırs (Emsal): Belirsiz
Gabi: Belirsiz
Tapu Durumu: Mülkiyet Parseli
Kat Karşılığı: Hiç
Krediye Uygunluk: Evet
Kırs: Emlak Çıkarışlı
Takas: Evet

Emsal 5,

BEYAN-1 : OSB 0 (535) 503 71 71: Taşınmazın bulunduğu OSB sınırlarında 2021 yılı itibariyle kamulaştırma bedellerinin 200 TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

BEYAN-2 : BÖLGE EMLAKÇISI [Redacted] Taşınmaza yakın bölgede sanayi imarlı arsaların m² birim fiyatlarının 275-300 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Bölgede benzer yapılaşma şartlarına sahip emsal kısıtı mevcut olup, taşınmaza yakın konumda olan satılık arsa, arazi emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin konumunun şehir merkezine yakınlığına ve imar koşullarına göre satış değerini +/- yönde etkilediği tespit edilmiştir.

SATILIK ARSA/ARAZİ EMSALLER			
EMSAL NO	ALANI(M2)	SATIŞ FİYATI (TL)	M2 BİRİM FİYATI(TL)
1	958	600.000	626
2	349	345.000	989
3	575	260.000	452
4	600	180.000	300
5	581	125.000	215

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki satılık arsa emsalleri tablosunda terkleri yapılmış ve uygulama görmüş arsaların konumu, ana akslara yakınlığı vb. Özelliklerine göre 215-989.-TL/m2 aralığında olduğu, imar koşulları ile taşınmazın şehir merkezine yakınlığına göre fiyatlarının arttığı anlaşılmıştır. Bulunan emsaller taşınmazın konumu, yapılaşma özellikleri, kullanım amacı, ulaşım kabiliyeti, reklam kabiliyeti, manzarası, taşınmazların pazarlık payları, günümüz ekonomik koşulları gibi çeşitli açılardan karşılaştırılarak taşınmazın arsası için birim fiyat 270 TL/m² takdir edilmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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.

Taşınmazın üzerinde mevcut binaların değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmıştır.

5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki 5.1.4 maddesinde emsal tablosu ve yaklaşım analizi verilmiştir.

5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmaz üzerindeki yapıların maliyet hesabında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ esas alınmıştır. Buna göre:

1-Fabrika binası yapı değeri için 3A yapı sınıfı esas alınmıştır.

2-İdari bina %95 inşaat seviyesinde olduğundan yapı değeri, 3B yapı sınıfı 2022 birim fiyatından %5 düşülerek hesaplanmıştır.

3-Aritma tesisi ve havuzlar %80 inşaat seviyesinde olduğundan yapı değeri, 3B yapı sınıfı 2022 birim fiyatından %20 düşülerek hesaplanmıştır.

4-Lojman binası yapı değeri 3B yapı sınıfı 2022 birim fiyatından %15 yıpranma payı düşülerek hesaplanmıştır.

5-Taş Ev %75 inşaat seviyesinde olduğundan yapı değeri, 2B yapı sınıfı 2022 birim fiyatından %25 düşülerek hesaplanmıştır.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Yapı ruhsatlı binalar + arsa değerlemesi için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YASAL DURUM DEĞERİ			
	Alan m ²	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	TOPLAM (TL)
Arsa	134.645,03	270	36.354.158,10
Fabrika Binası	23.615,00	2.250	53.133.750,00
İdari Bina	1.084,00	2.850	3.089.400,00
Aritma Tesisi+havuzlar	3.304,00	2.400	7.929.600,00
Arazi etrafı çevre çiti (~1300m), bahçe parke taşı zemin kaplaması, dikili ağaçlar vb.			600.000,00
TOPLAM			101.100.000,00

Yapı ruhsatlı ve yapı ruhsatsız binalar + arsa değerlemesi için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

MEVCUT DURUM DEĞERİ			
	Alan m ²	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	TOPLAM (TL)
Arsa	134.645,03	270	36.354.158,10
Fabrika Binası	23.615,00	2.250	53.133.750,00
İdari Bina	1.084,00	2.850	3.089.400,00
Aritma Tesisi+havuzlar	3.304,00	2.400	7.929.600,00
Lojman	1.520,00	2.550	3.876.000,00
Kafeterya	185,00	1.700	314.500,00
Bekçi Kulubesi	65,00	2.250	146.250,00
Taş ev	60,00	1.163	69.750,00
Arazi etrafı çevre çiti (~1300m), bahçe parke taşı zemin kaplaması, dikili ağaçlar vb.			600.000,00
TOPLAM			105.500.000,00

5.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 kullanıma 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 geliri 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.

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme /İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Kira değeri tespiti istenmemiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz; arsa üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje geliştirmeye yönelik değildir.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilen boş arazi değildir.

5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilen boş arazi değildir.

5.4.6. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, mer'i imar planı, onaylı mimari projesi ve diğer kanuni sınırlamalar ışığında, imar durumu ile uyumlu olarak sanayi kullanımı en etkin ve verimli kullanımını yansıtacaktır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları yoktur.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde emsal ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmış olup, emsal yaklaşım metodu ile imarlı ve uygulama görmüş parsellerin m2 birim değerleri analiz edilerek ulaşılmıştır.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz üzerindeki ruhsatlı binalar için izinler alınmış olup, arıtma tesisi, işletme binası ve idari binanın inşaat faaliyeti tamamlanmadığından yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Fabrika binasının iş bitirme belgesi mevcut olup yapı kullanma isin belgesi henüz alınmamıştır.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde satış kabiliyetini olumsuz yönde etkileyecek takyidat bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devrini kısıtlayıcı bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğran Sözleşmelerde Özel kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin , Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş(Gayrimankul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 sayılı „ GYO'lara İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 sayılı „Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddeler Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklidir.)

Taşınmaz GYO portföyüne alınmayacaktır.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz "Satılabilir" niteliktedir. Taşınmazın değerlemesinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Taşınmazın devrini kısıtlayıcı herhangi bir olumsuz şerh, takyidat ya da hukuki bir problem tespit edilmemiştir. Bunula birlikte taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB uygunluk görüşü alınması zorunludur.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, satıftaki benzer arsalarla yakın bir bölgede yer alıyor olması, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Bulunan değer KDV hariç değeridir. *Lojman binası, Kafeterya, Bekçi kulübesi ve Taş evin yapı ruhsatları bulunmadığından mevcut durum değeri olarak değerlendirilmiştir.

Ekspertize konu Adıyaman ili, Besni İlçesi, Erdemoğlu Mahallesi, 670 Ada 5 Parsel için:

Yasal durum değeri olarak toplam 101.100.000.- TL (Yüzbirmilyonyüzbin Türk Lirası),

Mevcut durum değeri olarak toplam 105.500.000.- TL (Yüzbeşmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.

*Ana taşınmaz ve üzerindeki tüm tesisin değerinin 31.12.2021 tarihi itibarıyla değerlemesi istenmiş olup rapor tarihinde takdir edilmiş değer ÜFE/TÜFE endeksleri ile USD kuru ortalaması alınarak geriye dönük olarak bilgi amaçlı değeri 91.250.000.- TL (Doksanbirmilyonikiyüzellibin Türk Lirası) hesaplanmıştır.

Adil Piyasa Değeri 105.500.000.-TL
(Y/Yüzbeşmilyonbeşyüzbin TürkLirasıdır)

Adil Piyasa Değeri 7.489.759-USD
(Y/Yedimilyondörtüyzseksendokuzbinyedizyüzellidokuz Amerikan Dolarıdır)

Adil Piyasa Değeri 6.693.483-EUR
(Y/Altızmilyonaltıyüzdoksanüçbindörtüyzseksenüç Eurodur)

*Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 25/02/2022 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1 USD=14,0859.- TL, 1 EURO=15,7616 baz alınmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

FOREKS

3 -TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



