

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.	DEĞERLEMEİŞLEMİNİSINIRLAYANVEOLUMSUZYÖNDEETKİLEYENFAKTÖRLER.....	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.	İMAR DURUMU	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.	SONÜÇYILIÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUM DANKAYNAKLANANDEĞİŞİM.....	11
12.	TAŞINMAZINÇEVREVEKONUMU.....	12
12.1.	KONUMVEÇEVREBİLGİLERİ.....	12
12.2.	BÖLGEANALİZİ.....	13
12.2.1.	SAMSUNİLİ:	13
12.3.	DÜNYAEKONOMİSİNEGENELBAKİŞ.....	13
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	15
12.5.	MEVCUTEKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT.....	19
	TRENDLERVEDAYANAKVERİLER.....	19
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	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 BUNABAĞLI 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 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 AİR BİLGİ	31
19. SONUÇ	32

1. RAPOR ÖZETİ

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

GAYRİMENKULİÇİNTAKDİROLUNANTOPLAMDEĞER(KDVHARİÇ)	
TEKKEKÖYİLÇESİ,ASARAĞAÇMAHALLESİ'NDEYERALAN1879 ADA 1 PARSELİN PAZAR DEĞERİ	886.995.000,-TL
RAPORUHAZIRLAYANLAR	
DeğerlemeUzmanı	SorumluDeğerlemeUzmanı
Yusuf YAYLALI (SPKLisansBelgeNo:920058)	Şeref EMEN (SPKLisansBelgeNo:401584)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

3. ŞİRKETBİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİBİLGİLERİ

ŞİRKETÜNVANI	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ŞİRKETİNADRESİ	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 gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen 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 satışı 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. UYGUNLUKBEYANIVEKISITLAYICIKOŞULLAR

Bilgiveinançlarımızdoğrultusundaaşağıdakihususlarıteyitederiz.

- a. Rapordayeralangörüşvesonuçlar,sadecebelirtilenvarsayımlarvekoşullarlasınırlıdır.
Tümükişisel,tarafsızveönyargısızolarakyapılmışçalışmalarınsonucudur.
- 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. Şirketimizdeğerlemeyiahlâkikuralveperformansstandartlarınagöregerçekleştirmiştir.
- 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 değişiklikliliğe 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

SAHİBİ	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.(1/1)
İLİ-İLÇESİ	Samsun-Tekkeköy
MAHALLESİ	Asarağaç
PAFTANO	-
ADANO	1879
PARSELNO	1
NİTELİĞİ	1 Katlı Betonarme Depo ve Arsa
ARSAALANI	36.042,48m ²
YEVMIYENO	2340
CİLT NO	39
SAHİFENO	3754
TAPUTARİHİ	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 m²depo ve Sanayi, 1406 m²ofis-işyeri, olmak üzere toplam 21057 m²alanlıdır.

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 içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl içinde 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 kamulaştırmayla 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 Gerektirir 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 ruhsatiyesi 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.

Belediyelerveyavaliliklermahallinveçevreninözelliklerinegöreyapılararasındauyumsağlamak, 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 tarata 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'ili:

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 km² '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 Yeşilırmak 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



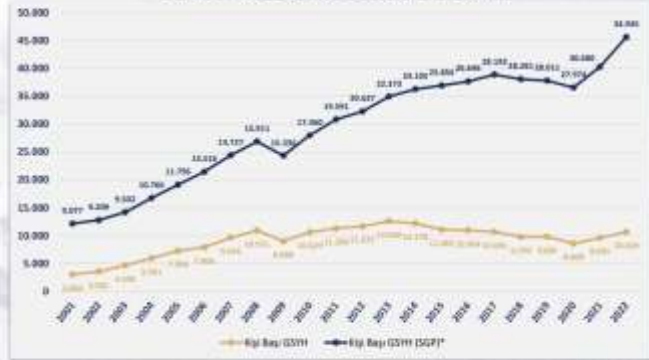
Tüketici güven endeksi, alt endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2023

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



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

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

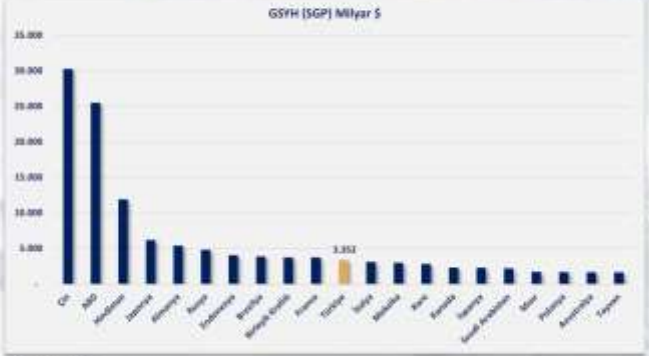


Kaynak: TÜİK
*Geçici veri



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

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

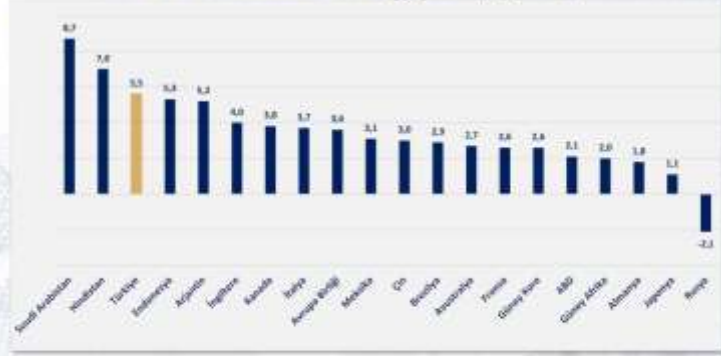


Kaynak: IMF



G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2022)

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

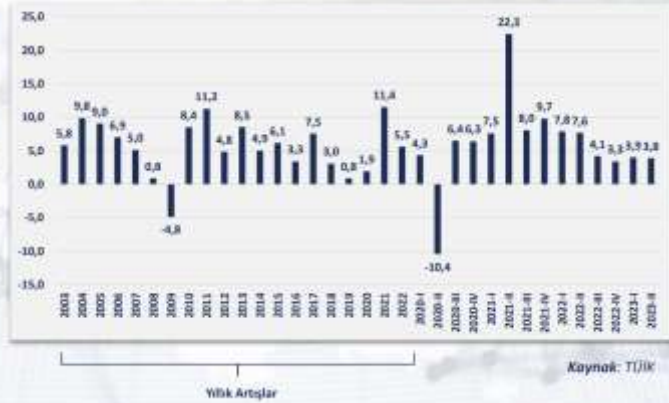


Kaynak: S&P Global, EU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics



Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

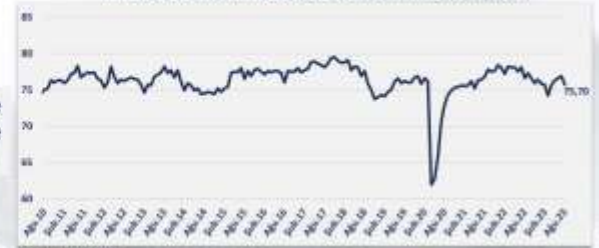
- Türkiye ekonomisi 2023 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.
- 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)

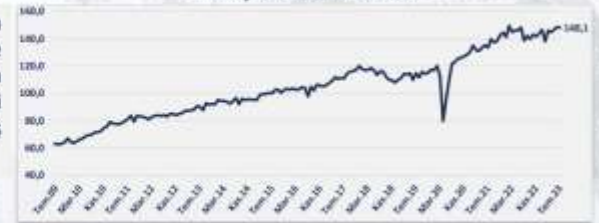
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.



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 Bimetro pollede proje geliştirilebilecek imarlı arsa 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 dönüşümünün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amaçlı alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğaltalebin devam etmesi,
- Büyük altyapı projelerinin hayat geçmesinin gayrimenkul piyasasına getirdiği canlilik.

13. AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu 1879 ada 1 parsel; 36.042,48 m² 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 m² idari bina kısmının ise 1406 m² ruhsat alanı bulunmaktadır. Ayrıca depolama binası çatı üzerine 2,5 mgw kapasiteli GES santrali bulunmaktadır

14. ENVERİMLİKULLANIM ANALİZİ

"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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
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 olduğudüşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

GayrimenkulünDeğeriniEtkileyenFaktörler(SwotAnalizi)

GüçlüYönler	ZayıfYönler
- Uygunkonumu - Ulaşımimkânlarınıninkolaylığı - SahilYolunacepheliolması - Köşeparselniteliğindeolması - DenizveAdalarmanzarasıbulunması - Mevcutimar durumu - Tamamlanmışaltyapı - Yapıruhsatınıninalınmışolması	- Katirtifakınınhenüzkurulmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması - Ticari birim satış/kira bedellerinin yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması	- Ekonomidekidalgalanmalarıngayrim enkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. DEĞERLEMEYAKLAŞIMLARI

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)inuygulanmasıçingerekengüvenilirbilgininmevcudiyeti.

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 ağırlıklıklandırılmayacağı dikkate alması 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 karşılanamadığı 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 (vebümüliyetlerindeğerekatkı yapıpyapmadığını)vekatılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

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 karşılanamadığıaşağıdakiilave durumlarda, gelir yaklaşımıuygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıpuygulanamayacağını vegelir 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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 değerlendirmesi 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 m2 yüzölçümlü arsa 28.000.000 TL bedelle satılıktır. (19.815 TL/m2)

- **Emsal-2) EMLAKÇI**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1593 m2 yüzölçümlü arsa 19.115.000 TL bedelle satılıktır. (12.000 TL/m2)

- **Emsal-3) EMLAKÇI**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 500 m2 yüzölçümlü arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır. (15.000 TL/m2)

- **Emsal-4) EMLAKÇI**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ancak konum olarak dezavantajlı Ticaret yapılaşma koşullarına sahip yaklaşık 1673 m2 yüzölçümlü arsa 20.000.000 TL bedelle satılıktır. (11.954 TL/m2)

EmsalAnalizi(Arsa)

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	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%
Düzeltilmiş Değer		15693	13224	13965	13173

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

UlaşılanSonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m²birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

1879 ada1Parsel	
Yüzölçümü	36.042,48
Takdiredilenm²birimdeğer (TL/m²)	14700
1879 ada 1 Nolu Parsel İçin Takdir EdilenYuvarlatılmışToplamDeğer (TL)	529.824.456

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 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.

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 m² olup İdari Bina alanı 1406 m², Sanayi Depolama alanı 19651 m² dir.

İnşaat Maliyetleri:

Yapı ruhsatına göre inşa edilecek bina için m² birim maliyet bedeli olarak 2023 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre (Sanayi Depolama) için 10000 TL/m² ,(İdari Bina) 12500 TL/m² 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.

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HISSE	TOPLAM DEĞER	
1879 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	36.042,48 m ²	14.700 TL/m ²	1 / 1	529.824.456 TL	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	36.042,48 m²			529.824.456 TL	
AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m	1.406,00 m ²	15.000 TL/m ²	100,0%	21.090.000 TL	
Depolama Binası Maliyet Çelik H: 11,00m	19.651,00 m ²	16.390 TL/m ²	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	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	21.057,00 m²			357.169.890 TL	
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				886.994.346 TL	
AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER	
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m	1.406,00 m ²	15.000 TL/m ²	100,0%	21.090.000 TL	
Depolama Binası Maliyeti Çelik H: 11,00m	19.651,00 m ²	16.390 TL/m ²	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	
TOPLAM BİNA MALİYETİ	21.057,00 m²			357.169.890 TL	
TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ				886.994.346 TL	

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 mertebesinde dir.

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 kiradeğeri 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 karşılaştırmayla yöntemi göre 529.824.456,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterekveyabölünmüşkısımlarındağerlemeanalizi

Müşterekveyabölünmüşkısımbulunmamaktadır.

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

Hasılatpaylaşımıveyakatkarşılığiyöntemikullanılmamıştır.

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

Arsaüzerinde 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. ArsaDeğeriİçin,

529.824.456,-TLkıymettakdiretilmiştir.

2. HalihazırDurumDeğeriİçin,

886.995.000,-TLkıymettakdiretilmiştir.

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



Kaydı 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	Terkın 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
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	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;

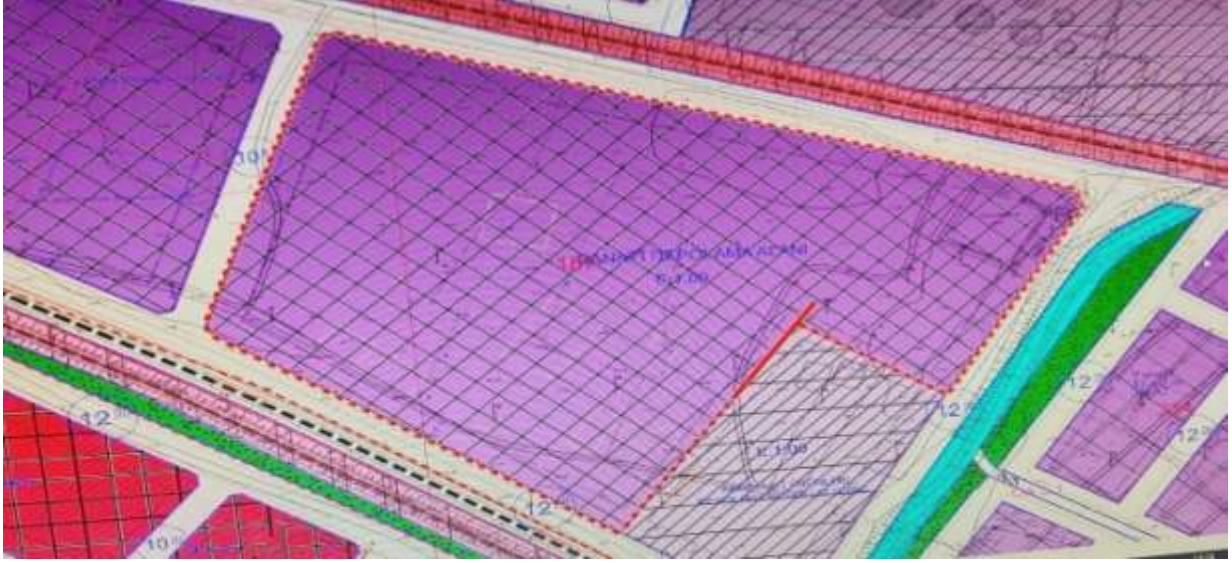
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) h0bqjBsKqKS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



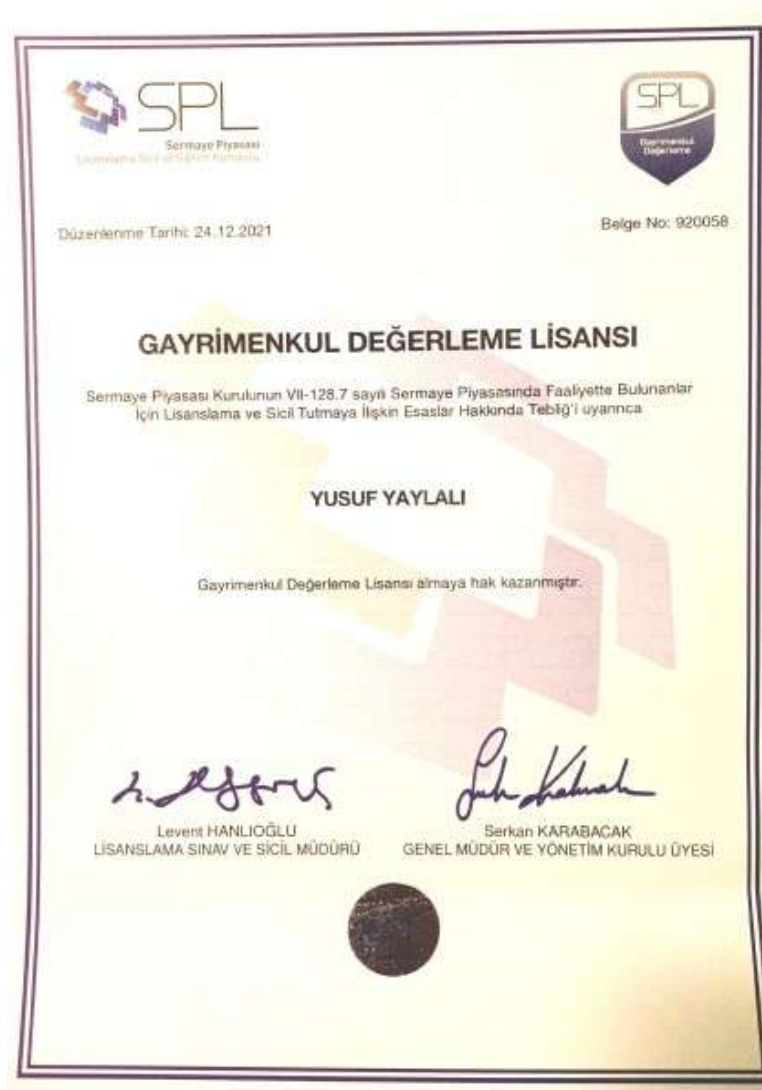
32

[illegible]

İMAR DURUMU



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ





ŞİRKET YETKİ BELGELERİ
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 aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı