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

LÂLDEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / SAMSUN / TEKKEKÖY / ÇIRAKMAN

Rapor No: 2019 SPM-UNYEC 02

Rapor Tarihi: 30.10.2019

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok
Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80
E-posta: www.laldegerleme.com.tr

EBRU ÖZ
(DENETMEN)

Bu rapor 10450244336 kimlik numarali EBRU ÖZ (DENETMEN) tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 02/12/2019 14:06

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / SAMSUN / TEKKEKÖY / ÇIRAKMAN

RAPOR NO: 2019 SPM-UNYEC 02

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Ünye Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	18.10.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	22.10.2016
RAPOR TARİHİ	30.10.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	104 Ada 1 Parsel ve 1837 Parsel
CİNSİ (TAPU KAYDI)	104 Ada 1 Parsel: Arsa 1837 Parsel: Tarla
KULLANIMI	104 Ada 1 Parsel: Boş Arsa 1837 Parsel: Beton Santrali
ARSA ALANI	-104 Ad 1 Parsel: 1.105,26 m² - Ünye Çimento Ticaret A.Ş Hissesine Düşen Arsa Alanı: 30,39 m² -1837 Parsel: 17.208,88 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Sanayi Alanı. TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, Ayrık Nizam, Yan ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi 5 Metre Not: Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Tekkeköy İlçesi, İlçe Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nde Yapılan İmar İncelemesinde 1837 Parselde Yaklaşık 616 m² Yol Terki Olduğu Bilgisi Alınmıştır
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	**104 Ada 1 Parsel: 713.000,00.-TL (KDV Hariç)** **104 Ada 1 Parsel Ünye Çimento Ticaret A.Ş Hissesi Değeri: 19.600,00.-TL (KDV Hariç)** **1837 Parsel:8.600.000,00.-TL (KDV Hariç)**

(iş bu ekspertiz raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilirdir.)

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

İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Talep Tarihi 5

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası 5

1.3 Rapor Türü 5

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 5

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı 5

1.6 Değerleme Tarihi 5

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası 5

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum 5

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi 5

1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 5

1.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi 5

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI 6

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi 6

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar 6

3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9

3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri 9

3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar 11

3.2.1 Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri 11

3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş 13

3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri 13

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi 14

3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş 15

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

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler 15

3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler 16

3.6 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 16

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER 16

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler 16

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 19

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 26

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 26

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 26

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler 26

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler 28

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ 28

6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri 28

6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri 28

6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri 28

6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler 29

6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri 29

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 29

6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi 30

6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 30

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 32

6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 33

6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 33

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

6.8 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş 33

6.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34

6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 34

6.11 Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 34

6.12 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 34

6.13 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri . 34

7 SONUÇ 35

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 35

7.2 Nihai Değer Takdiri 35

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti 36

7.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi 36

8 RAPOR EKLERİ 38

8.1 Tapu Kayıt Örnekleri 38

8.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar 40

8.3 İmar Plan Örneği Ve Plan Notları 43

8.4 Kadastro Plan Örneği 45

8.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı 46

8.6 Yapı Ruhsatı ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

8.7 Yapı Kullanma İzin Belgesi ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

8.8 Emlak Beyan Örnekleri 47

8.9 Uygunluk Beyanı 49

8.10 İzin Beyanı 50

8.11 Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi 51

8.12 Değerleme Uzmanı Özgeçmişi 52

8.13 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı) 53

8.14 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı) 54

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

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **18.10.2018** tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **30.10.2019** tarihinde **2019 SPM-UNYEC 02** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Merve AYGAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ *(SPK lisans no:400222/31.01.2005)*

1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, **22.10.2019** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazın değerleme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Ünye Çimento Ticaret A.Ş arasında **18.10.2018** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerleme raporu **ÜNYE ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş** için iki nüsha olarak hazırlanmıştır.

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

104 Ada 1 Parsel: Kerimbey Mahallesi, 535. Sokak 104 Ada 1 Parsel Kutlukent-Tekkeköy/SAMSUN
1837 Parsel: Kerimbey Mahallesi, Aksu Sokak 1837 Parsel No: 4 Kutlukent-Tekkeköy/SAMSUN

1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

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

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' çerçevesinde, Kurul Karar Organı'nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Günpınarı Mahallesi Boğazağzı Sokak No:2 Ünye / ORDU posta adresinde konumlu, **ÜNYE ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş** için iki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Samsun İli Tekkeköy İlçesi Çırakman Mahallesi 104 Ada 1 Parselde konumlu "ARSA" kullanımlı ve 1837 Parselde yer alan "Beton Santrali" kullanımlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerin oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

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

3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Samsun İli, Tekkeköy İlçesi, Kerimbey Mahallesi, 535. Sokak, 104 Ada 1 Parsel ve Aksu Sokak 1837 Parsel No: 4 Kutlukent-Tekkeköy/SAMSUN adresinde konumludur.

Taşınmazlara ulaşım; konu taşınmazlara ulaşmak için Samsun-Ordu Yolu üzerinde Samsun istikametinde devam edilir. Tekkeköy İlçe Merkezi sapağı geçildikten sonra yaklaşık 1.34 km. Samsun istikametinde devam edilerek buradan sağa Mavi Su Sokağa girilir. Sokakta devam edilerek ikinci sağa Aksu Sokağına girildiğinde sol kol üzerinde yer alan 1837 Parsele ulaşılır. Mavi Su Sokakta devam edilerek sokak sonundan sağa dönülüp 200 metre ilerlendiğinde gidiş istikametine göre sağ kolda kalan 104 Ada 1 Parsele ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazlar Tekkeköy İlçesi'nin gelişmekte olan bölgelerinden birinde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge daha çok sanayi ve depolama tesislerinin yoğun olarak görüldüğü bir bölgedir. Samsun Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda yer alan taşınmazların yakın çevresinde sanayi ve depolama alanları yer almaktadır. Konu sanayi-depolama alanları münferit bir gelişim göstermiş olup parsel bazlı, dağınık yapılaşma görülmektedir. Taşınmazlar Samsun Hafif Raylı Sitem "Samulaş" güzergâhında yer almaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma ulaşımı Samulaş ile sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı hizmetleri henüz tamamlanmamıştır. Taşınmazlardan 104 Ada 1 Parsel imar planına göre iki cephesinden, 1837 Parsel ise tüm cephelerinden imar yollarına cephe durumdadır. 104 Ada 1 Parselin cephe konumda olduğu imar yolları henüz açılmamıştır. 1837 Parselin doğu cephesinde yer alan imar yolu henüz açılmamış durumdadır. Konu taşınmazların bulunduğu alan Tekkeköy İlçe merkezine 3,5 km., Samsun İl Merkezine 11 km., Samsun OSB Müdürlüğü'ne 1,5 km., Yaşar Doğu Spor Salonu'na yaklaşık 2 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge sanayi yapılanması, gelişmekte olan bir bölge olması, Samsun Hafif Raylı Sitem güzergâhında yer alması, Tüyap Fuar Alanı-Yaşar Doğu Spor Salonu-yeni yapılmakta olan Samsun 19 Mayıs Stadyumu gibi sosyal donatı alanlarının yer aldığı bölgeye yakın konumlu olması ve Samsun-Ordu yoluna yakın konumda olması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir. Ayrıca bölgede Samsun Organize Sanayi Bölgesi sanayi alanının konumlanmış olması ve Kutlukent Sanayi Sitesine yakın konumda yer alması gibi özellikleri ile dikkat çekmektedir.

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

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

3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, tapu kayıt, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

3.2.1 Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

104 ADA 1 PARSEL

İli	: SAMSUN
İlçesi	: TEKKEKÖY
Mahallesi	: ÇIRAKMAN
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 104
Parsel No	: 1
Alanı	: 1.105,26 m2
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: **ÜNYE ÇİMENTO TİCARET AŞ (66/2400 HİSSE)**
	EMİNE ÇINAR (989/2400 HİSSE)
	HÜSEYİN ÇINAR (990/2400 HİSSE)
	BASRİ ÇINAR (355/2400 HİSSE)
Yevmiye No	: 597 (Ünye Çimento Ticaret AŞ Hissesi)
Cilt No	: 20
Sayfa No	: 1896
Tapu Tarihi	: 06.04.1995 (Ünye Çimento Ticaret AŞ Hissesi) – İmar İşleminden

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

1837 PARSEL

İli	: SAMSUN
İlçesi	: TEKKEKÖY
Mahallesi	: ÇIRAKMAN
Mevkii	: ÇİFTLİK
Pafta No	: -
Ada No	: -
Parsel No	: 1837
Alanı	: 17.208,88 m2
Ana Gayr. Niteliği	: TARLA*
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: **ÜNYE ÇİMENTO SANAYİ TİCARET A.Ş (TAM HİSSE)**
Yevmiye No	: 281
Cilt No	: 20
Sayfa No	: 1894
Tapu Tarihi	: 07.03.1994 (Kadastro Parselinde Birleştirme İşleminden)

*Tapu kayıtlarına göre taşınmaz "TARLA" vasıflıdır. Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde beton santrali olduğu tespit edilmiştir. Tekkeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede konu beton santraline ait yapı ruhsatı ve iskân belgesi olduğu tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın tapu cins değişikliğinin yapılmadığı tespit edilmiştir. Konu ile ilgili Tekkeköy İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz için imar planları onaylanmış ancak henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Gerek taşınmazın sanayi planlı alanda kalıyor olması ve gerekse üzerindeki yapıların onaylı ruhsat-iskan belgelerinin bulunması hususlarından hareketle taşınmazın "TARLA" vasfını kaybettiği sonucuna ulaşılmıştır.

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

3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

08.11.2016 tarih, 14:37 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

104 Ada 1 Parsel:

İrtifak: Tek Genel Müd. Lehine 352,41 m² Kısım Üzerinde İrtifak Hakkı Vardır (06.04.1995 tarih, 597 yevmiye)

Beyan: İhtiyati Tedbir; Samsun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 01/10/2015 Tarih 2015/296 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi İle İhtiyati Tedbir Vardır (06.10.2015 tarih, 4043 yevmiye)

Konu beyan ile ilgili Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın "Muris Muvazaası Davasına" konu olduğu, bu nedenle taşınmazın tapu kayıtlarına "İhtiyati Tedbir Beyanı" eklendiği bilgisi alınmıştır. Muris Muvazaası Davası: Davacı; Halil Çınar, Fatma Çınar, Hanife Erol ve Emine Yılmaz, Davalı; Hüseyin Çınar, Necati Çınar, İsa Çınar ve Emine Çınar arasında görülmekte olup Ünye Çimento Ticaret A.Ş hissesi ile ilgili herhangi bir kısıtlılık olmadığı bilgisi alınmıştır. İlgili Tapu Müdürlüğü'nde malik veya malik vekili olmadan işlem yapılamıyor olması sebebiyle ihtiyati tedbir kararına ilişkin resmi yazı alınamamıştır.

1837 Parsel:

İrtifak: Tek Genel Müd. Lehine 2940 m² Kısım Üzerinde İrtifak Hakkı Vardır. (07.03.1994 tarih, 281 yevmiye)

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmazlar ile ilgili ulaşılan yasal belgeler çerçevesinde, Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri

Taşınmazlar ile ilgili Tekkeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 104 Ada 1 Parsele ait herhangi bir arşiv evrakının olmadığı tespit edilmiştir.

1837 Parsel ile ilgili yapılan incelemelerde taşınmazın; 26.12.1994 tarih, 2/16 no.lu yapı ruhsatı, 08.02.1995 tarih, 1195/1 no.lu yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı: İdare Binası (303,44 m²), Yemekhane (199,11 m²), Araç Tamir Atölyesi ve Şantiye Şefliği (134,35 m²), Mixer Ünitesi, Kumanda Odası, Silo Yeri (181,13 m²), Kantar Binası, Elektrik Santrali, Besleme Ünitesi (115 m²) olmak üzere toplam **933,03 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatı verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: İdare Binası (303,44 m²), Yemekhane (199,11 m²), Araç Tamir Atölyesi ve Şantiye Şefliği (134,35 m²), Mixer Ünitesi, Kumanda Odası, Silo Yeri (181,13 m²), Kantar Binası, Elektrik Santrali, Besleme Ünitesi (115 m²) olmak üzere toplam **933,03 m²** inşaat alanı için yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelendiğinde ruhsatın 1837 Parsel için iskanın ise 1839 Parsel için düzenlendiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 1837 no.lu parsel olup iskan belgesindeki parsel numarasının sehven hatalı yazıldığı kanaatine varılmıştır.

Mimari Proje: 1837 No.lu Parselin İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede ruhsat ve iskan belgesi dışında herhangi bir evraka ulaşılamamıştır. Buna göre taşınmazın yapılaşmasına esas çap belgesi, mimari projesi, vaziyet planı vb. resmi evraklarına ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazda yer alan yapıların mimari projesi-vaziyet planı-kat planları ile uyumluluğu denetlenememiştir.

Taşınmazda konumlu yapılardan ruhsata bağlanmış ve yapı kullanma izin belgesi almış olan yapılar yasal olarak değerlendirilmiş, ruhsata bağlanmamış, yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir.

Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazların kadastro planları Samsun Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kadastro planlarında yapılan incelemede 1837 Parsel üzerindeki yapıların kadastro planlarına işlenmediği görülmüştür. İlgili idarede kadastral paftalar güncellenmediğinden kadastro planları elektronik ortamdan incelenebilmiştir.

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi

Samsun Tekkeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli ilçe uygulama imar planında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmazlar **Sanayi alanı imarlıdır**. Taşınmazların imar planına göre; TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, yan ve arka bahçe çekme mesafesi en az 5 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

Not: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Tekkeköy İlçesi, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar incelemesinde 1837 Parselde yaklaşık 616 m^2 yol terki olduğu bilgisi alınmıştır.

Uygulama İmar Planı Sanayi Alanları Plan Notları

- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN SANAYİ BÖLGELERİ PARSELASYON KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT TABAN ALANI TAKS: 0,60
- İNŞAAT EMSALİ E: 1,50'Yİ GEÇEMEZ
- YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M'DEN AZ OLAMAZ
- YAPI YÜKSEKLİĞİ ÜRETİM TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE SERBESTTİR.
- MEVCUT YAPILAŞMADAN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNİN OLMADIĞI DURUMLARDA İKİLİ BLOK TEŞKİL ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU ALANLARDA DEPOLAMA TESİSİ YAPILABİLİR.

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

3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde **3-2'**de listelenmiştir. 1837 No.lu Parselde mimari projesi ve ruhsatları dışında yapılmış/düzenlenmiş yapı ve eklentiler bulunmaktadır. konu yapı ve eklentiler bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Tekkeköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. 104 Ada 1 Parsel *Muris Muvazaası Davasına* konu olmuştur ancak konu dava Ünye Çimento Ticaret A.Ş hissesini kapsamamaktadır.

3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlardan 104 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı ve arsa kullanımlıdır. 1837 Parsel üzerinde yer alan yapılar ise 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olmaları sebebiyle konu taşınmazlar 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümlerinden muaftır.

3.6 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Tekkeköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) nin Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporuna göre; 2019 yılı ikinci çeyreğine bakacak olursak, gerek küresel gerek ülke bazında bir önceki yılın ekonomik ve sosyal gelişmelerinin yansımalarının devam ettiği görülmektedir. Küresel olarak inşaat ve konut sektörüne baktığımızda ise aşağıdaki hususlar dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır.

2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiylebbirlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür.

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgilisini daha da artırmış görünmektedir.

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır.Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre,konut fiyat endeks artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılara yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180.3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Haziran 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

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

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

Kaynak: *Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019-2.Çeyrek Raporu*

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2019 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler
Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Mayıs	3,0	5,2	9,1	5,8	6,8	-0,5
(2010=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Mayıs	8,1	4,3	7,8	5,0	8,1	-3,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01
Dolar Kuru (TL / $)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0268	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam İhracat (Milyon $)	Mayıs	13.682	11.080	12.099	13.582	14.257	15.981
	Ocak-Mayıs	67.186	61.483	58.719	64.250	69.239	72.666
Toplam İthalat (Milyon $)	Mayıs	20.875	17.869	17.197	20.923	22.067	17.819
	Ocak-Mayıs	98.992	88.555	80.181	89.146	104.518	84.301
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	138.369	156.152	181.420	197.777	232.046	402.984
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	110.953	128.200	140.989	158.699	190.852	307.743
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	142.606	160.211	176.016	215.657	255.220	481.567
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-4.237	-4.059	5.404	-17.880	-23.174	-78.583
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mayıs	-3.905	-5.131	-171	-16.392	-21.933	-66.530
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	78.530	94.881	108.279	122.881	137.079	141.322
M2 (Milyon TL.)	Haziran	931.345	1.123.000	1.256.922	1.488.590	1.825.422	2.160.947
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.037.303	1.293.763	1.468.632	1.787.672	2.212.983	2.341.380
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon $)	Haziran	106.314	95.703	92.050	84.110	71.980	73.544
Borsa İstanbul	Haziran	79.290	82.981	77.803	97.542	100.652	96.485

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır. (

Kaynak: *T.C. Kalkınma Bakanlığı*

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Samsun İli:

Yüzölçümü: 9.352 km²

Nüfus: 1.335.716 (2018 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 55

Samsun, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 16. şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan ve bölgenin en kalabalık şehri durumundadır. İdari anlamda 17 ayrı ilçesi bulunan Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir.

Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi faaliyetleri anlamında en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerdendir. "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karadeniz Bölgesi'ni karayollarıyla İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir ve geniş hinterlandı ile bir lojistik merkezi durumundadır.

Yerleşim geçmişi MÖ 60.000 yılına dek uzanan Samsun'a yerleşen ilk topluluk MÖ 5000-3500 arasında buraya gelen Kaşkalardır. Kaşkaların ardından Hitit ve Amazon dönemlerini yaşayan şehir MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında sürekli el değiştirmiş ve bu yıldan itibaren Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından Pontus, Roma, Bizans egemenliği gören Samsun bunların ardından bir Ceneviz kolonisi haline gelmiştir. Bu dönemde Danişmendliler Beyliği tarafından kuşatılan Samsun alınamamış ve şehrin hemen yanına "Müslüman Samsun" adıyla yeni bir şehir kurulmuştur. I. Mehmed dönemine kadar iki Samsun şehri de varlığını sürdürmüş, bu dönemde her iki şehir de Osmanlı Devleti topraklarına katılarak birleştirilmiştir. 1422-1428 yılları arasında Osmanlı hakimiyetinden çıkan Samsun tekrar Osmanlı toprağı olmuş ve 1923 yılında Türkiye Cumhuriyetinin ilanına kadar bu durumunu sürdürmüştür.

Türkiye'nin kurulmasına kadar uzanan ve 19 Mayıs 1919'da Mustafa Kemal'in Samsun'a çıkışıyla

başlayan sürecin başlangıç durağı olması nedeniyle özel bir konumu bulunan Samsun "19 Mayıs Kenti" olarak anılmakta ve 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı'na ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca 1938 yılında resmî bayram ilan edilen 19 Mayıs günü 1926 yılından 1938 yılına kadar Samsun'da "Gazi Günü" adıyla kutlanmıştır.

Kurtuluş Savaşı'nın sonlanması ve Türkiye Cumhuriyetinin ilanı ile Türkiye sınırları

içerisinde kalan Samsun, sancak ve mutasarrıflıkların il yapılmaları üzerine il statüsü kazanmıştır. 1923 mübadelesi ile şehirdeki Rumlar Yunanistan'a göç etmiş, Rumlardan boşalan yerler ise mübadillere tahsis edilmiştir.

Cumhuriyetle birlikte il olan Samsun il merkezi dışında Bafra, Çarşamba, Havza, Terme ile Vezirköprü olmak üzere beş farklı ilçeye bölünmüştür. Bu ilk beş ilçe dışında ilk olarak 1 Haziran 1928 yılında Ladik'in ilçe yapılmasıyla Samsun'daki ilçe sayısı altıya yükselmiş, 1934'te Kavak, 1944'te de Alaçam ilçelerinin kurulmasıyla şehirdeki toplam ilçe sayısı sekiz olmuştur. 19 Haziran 1983 tarihinde kabul edilen 3392 numaralı kanun ile de Salıpazarı, Asarcık, Ondokuzmayıs ve Tekkeköy ilçeleri kurulmuştur. 9 Mayıs 1990'da kabul edilen 3644 numaralı kanunla ise Ayvacık ve Yakakent adında iki ilçe daha kurulmuştur. 2 Eylül 1993 tarihinde kabul edilen 504 numaralı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir belediyesi kapsamına alınan Samsun'un merkez ilçeleri de büyükşehir ilçeleri adını almıştır. 6 Mart 2008'de 5747 numaralı kanun ile Atakent, Kurupelit, Altınkum, Çatalçam ve Taflan beldelerinin birleşerek Atakum beldesine katılmasıyla Atakum; Gazi ve Yeşilkent beldelerinin İlkadım'a katılmasıyla İlkadım adında bir ilçe kurulması ve Canik beldesinin de ilçe yapılması karara bağlanmıştır. Bu değişiklik ile büyükşehir ilçeleri Atakum, İlkadım, Canik, Tekkeköy olarak belirlenmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları haline gelmiştir. 1927'de elektrik şebekesinin hizmete açıldığı şehrin su şebekesine kavuşması ise 1929 yılını bulmuştur.

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. 2014'ten önce merkezi oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy 661m2'lik bir alanı oluşturmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve Ondokuzmayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ile Asarcık ilçeleri ve doğusunda ise Çarşamba yer almaktadır.

Canik Dağları'nın orta kesimleri Samsun sınırlarında yer almaktadır. Yüksekliği 1.500 metreyi geçmeyen bu dağlar basık, yuvarlak ve dar sırtlıdır. Bu nedenle şehrin kıyı ile olan bağlantısını kesmemektedir. Kızılırmak ve Yeşilırmak'ın oluşturduğu deltalar ise ilin önemli tarım ovaları olan Çarşamba ve Bafra ovalarını barındırmaktadır. Samsun il sınırları içerisinde yedi farklı göl bulunmasına rağmen bunların hiçbiri büyükşehir ilçeleri sınırlarında yer almamaktadır. Ayrıca ildeki dokuz göletten yalnızca Taflan Göleti merkezde yer almaktadır.

Bitki Örtüsü

İlin genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın,

meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar yer alırken; 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Akarsu Ve Barajlar

Samsun ili topraklarından geçerek Karadeniz'e dökülen Kızılırmak ve Yeşilırmak şehir merkezi içerisinde yer almamaktadır. Büyükşehir ilçeleri sınırlarında Mert Irmağı, Kürtün Deresi, Karaboğaz Deresi, Afanlı Deresi, Elmalı Deresi, Taflan Deresi, Cecil Deresi, Eğridere, Abdal Irmağı, Büyüklü Deresi, Kirazlık Deresi, Şabanoğlu Deresi, Kör Dere, Azot Deresi, Tekkeköy Deresi, Hıdırellez Deresi, Balcalı Deresi ve Yılanlı Dere bulunmakta fakat özellikle Mert Irmağı ve Kürtün Deresi düzensiz debileri nedeniyle sık sık taşmakta ve sel tehlikesi oluşturmaktadırlar. Samsun'un il genelinde altı baraj bulunmakta fakat bunları hiçbiri büyükşehir ilçeleri içerisinde yer almamaktadır.

Yer Altı Zenginlikleri

Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynaklar gibi yer altı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır.

Depremsellik

Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın etki bölgesi içerisinde yer alan Samsun ilinin büyük kısmı birinci derecede tehlikeli bölge içerisinde; büyükşehir ilçeleri olan Atakum, Canik, İlkadım ile Tekkeköy ise ikinci ve üçüncü derecede tehlike bölge içerisinde yer almaktadır. Fakat değişen fay hatları nedeniyle merkez bölgenin de birinci dereceye kayacağı ve geçmişte de depremler yaşayan Samsun'un gelecekte daha şiddetli deprem tehlikesi altında olacağı öngörülmektedir. Samsun'da şimdiye dek hissedilen en şiddetli deprem 1943 Tosya-Ladik depremi olmuş, bu sarsıntıda 8 kişi ölmüş ve çok sayıda bina hasar görmüştür.

Günümüzde Türkiye genelinde İstanbul'un ardından Samsun'da kurulan erken uyarı sistemi ile gerçekleşecek olan 5 ve üzeri şiddetinde depremlerin birkaç saniye öncesinden tespit edilmesi beklenmektedir.

İklim ve Hava Kirliliği

Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk, yağmurlu, kar yağışlı yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın kar çok az görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Şehrin en düşük sıcaklık ortalaması 11 °C, en yüksek sıcaklık ortalaması ise 18,2 °C'dir.

Valilik tarafından şehrin hava kirliliğinin azaltılması yönünde çalışmalar ve temiz hava eylem planlaması yapılmasına rağmen 2015 yılında 250 günden fazla bir süre ideal hava kirliliği değerleri aşılmıştır.

Nüfusu:

2010 yılında 1.253.693 kişi olan Samsun nüfusu 2014 yılında 1.269.989 kişi olmuştur. 2018 yılsonu itibariyle açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Samsun nüfusu 1.335.716 kişi olarak açıklanmıştır.

Samsun İli 2018 ADNKS sonuçlarına göre nüfusun ilçelere göre dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir.

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2018	İlkadım	**332.230**	164.350	167.880	%49,47	%50,53
2018	Atakum	**202.618**	98.360	104.258	%48,54	%51,46
2018	Bafra	**142.210**	70.503	71.707	%49,58	%50,42
2018	Çarşamba	**138.840**	69.474	69.366	%50,04	%49,96
2018	Canik	**97.564**	48.885	48.679	%50,11	%49,89
2018	Vezirköprü	**95.569**	47.158	48.411	%49,34	%50,66
2018	Terme	**72.354**	35.848	36.506	%49,55	%50,45
2018	Tekkeköy	**52.258**	26.229	26.029	%50,19	%49,81
2018	Havza	**40.194**	19.783	20.411	%49,22	%50,78
2018	19 Mayıs	**26.337**	13.214	13.123	%50,17	%49,83
2018	Alaçam	**25.854**	12.880	12.974	%49,82	%50,18
2018	Salıpazarı	**22.923**	11.778	11.145	%51,38	%48,62
2018	Ayvacık	**21.847**	11.326	10.521	%51,84	%48,16
2018	Kavak	**21.692**	10.874	10.818	%50,13	%49,87
2018	Asarcık	**17.628**	8.809	8.819	%49,97	%50,03
2018	Ladik	**16.734**	8.243	8.491	%49,26	%50,74
2018	Yakakent	**8.864**	4.372	4.492	%49,32	%50,68

Turizm

1980'li yıllarda turizmin yalnızca "sahil ve güneş" anlayışından ibaret olması iki ay yaz mevsimi geçiren Samsun'da turizmin yeterli seviyede gelişememesine neden olmuştur. 1990'lı yıllarda değişen turizm anlayışıyla birlikte turizm ekonomik bir kaynak olarak görülmeye başlanmış ve turizm ürünleri çeşitlilik göstermeye başlamıştır. 2000'li yıllarla birlikte ajanslar ve Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından desteklenen projelerle Samsun turizm konusunda bir ivme kazanmıştır. 2011 yılında hazırlanan turizm stratejisi master planındaki 7 tematik turizm gelişim koridoru arasında yer alan Samsun'da önümüzdeki yıllarda yayla ve doğa turizminin gelişimine öncelik verilmesi amaçlanmaktadır.

Günümüzde Samsun için turizm ile ilişkili birçok plan yapılmış olmasına rağmen yapılan çalışmaların yetersiz kalması ve yerel turizm aktörlerinin ilgisizliği nedeniyle turizmin Samsun'da başlıca bir

ekonomi kolu olamayacağı ancak doğru adımların atılması halinde bu algının değişeceği ve turizmin Samsun'da önde gelen ekonomik planlar arasında yer alabileceği öngörülmektedir.

Ulaşım

Samsun ulaşım anlamında ülkenin önemli bir kavşak noktası durumundadır. Ulaşım çeşitliliği ile öne çıkan ilin ulaşım ağı ile ilgili genel bilgilendirme aşağıda verilmiştir.

Demiryolları: Cumhuriyet döneminde demiryollarına özel önem veren devlet 1924 yılında mevcut demiryollarına ek olarak Samsun-Sivas demiryolunun inşasına başlamıştır. 23 Aralık 1923'te yapımına başlanan hattın Samsun-Kavak kısmı 23 Aralık 1926'da hizmete açılsa da tüm hattın tamamlanması hava muhalefeti ve personel eksikliği gibi sebeplerle ancak 1932 yılında tamamlanabilmiştir.

Samsun sahil demiryolu çalışması ise Samsun Sahil Demiryolları Türk AŞ'ye verilmiştir. Bu hattın temel atma töreni 21 Eylül 1924'te Mustafa Kemal'in de katılımıyla yapılmış, ilk sefer ise 1926 yılında gerçekleşmiştir. Hattın sahibi olan şirket zarar etmeye başlayınca hat 1933'te özelleştirilmiş fakat 1955 yılında tamamen sökülmüştür. 1980 yılında ise geniş hat tarzında yeniden inşa edilmiştir.

Hafif Raylı Sistem: Gar ile Ondokuz Mayıs Üniversitesi arasında yapılan ve 10 Ekim 2010 tarihinde ilk yolcularını alan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır. 2013 yılı verilerine göre ise 3 yılda toplam 47.000.000 yolcu taşımıştır. 21 istasyondan oluşan hat 15 kilometre uzunluğunda yapılmışken günümüzde Tekkeköy'e kadar uzatılmış durumdadır. Ayrıca raylı sistemi beslemesi için şehrin farklı yerlerinde ring hatları kurulmuştur.

Karayolları: Osmanlı döneminde denizyoluyla Samsun'a gelen mallar karayolu ile Basra Körfezi'ne kadar ulaştırılmakta fakat yolların elverişsiz olması dolayısıyla bu yolculuk zor şartlar altında gerçekleşmekteydi. Cumhuriyetin ilk yıllarıyla beraber demiryoluna önem veren devlet 1955 yılında ulaşım politikasını karayoluna ağırlık vermek suretiyle değiştirmiştir. 1955'ten itibaren asfalt karayollarının yapıldığı Samsun'da 1920'den itibaren garaj olarak kullanılan Suluhan yerini 1970'de yeni inşa edilen Samsun Garajı'na bırakmıştır. Fakat zamanla burası da ihtiyaçlara cevap veremez duruma geldiğinden 2006 yılında Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali inşa edilmiştir ve halen de kullanılmaktadır. Karayolu bağlantılarında bir toplanma noktası olan Samsun'a Türkiye'nin her yerinden ulaşım mümkündür. 2012 yılında hafif raylı sistemin olmadığı bölgelerde bir troleybüs hattı kurulması gündeme gelmiş ancak maliyeti nedeniyle bu projeden vazgeçilmiştir. 2013 yılının sonlarında ise metrobüs hattı kurulması gündeme gelmiş ve bu doğrultuda çalışmalara başlanmıştır.

Havayolları: Samsun'da havayolu taşımacılığının tarihi 1958 yılında Kıranköy Mezarlığı ile Samsun Askerî Hastanesi arasına inşa edilen Samsun Havaalanı'nın hizmete açılmasıyla başlamıştır. 1650 metre uzunluğundaki pistin heyelan tehlikesi altında olması, aletli iniş sisteminin coğrafi koşullardan

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

dolayı yerleştirilememesi nedeniyle bu havaalanı 1998'de yerini Samsun Çarşamba Havalimanı'na bırakmıştır. 15 Aralık 1998 tarihinde hava trafiğine açılan havalimanında ilk tarifeli sefer ise 11 Ocak 1999 tarihinde gerçekleşmiştir. Günümüzde Samsun'a İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'dan direkt uçuşlar ile ulaşmak mümkündür.

Denizyolları: Denizyolu tarihten bu yana Samsun için en önemli gelir kapısı olmuştur. 19. yüzyıla kadar görece Sinop ve Trabzon'un gölgesinde kalan Samsun'un önemi buharlı gemilerin Osmanlı denizlerinde dolaşım izni almasıyla artmıştır. 1911 yılında Türkiye Millî Bankası ile şehre bir liman inşa edilmesi için sözleşme imzalansa da I. Dünya Savaşı'nın çıkması nedeniyle projeye başlanamamıştır. Cumhuriyet döneminde 3 Ocak 1927'de Resmî Gazete'de yayımlanan kanun ile Samsun'a bir liman inşa edilmesi karara bağlansa da proje yine hayata geçirilememiştir. Şehirde 1954 yılına kadar 8 adet iskeleyle deniz ulaşımı sağlanmaktaydı. 1954'te yapımına başlanan Samsun Limanı 2008 yılında özelleştirilerek Samsunport adını almış, aynı yıl Yeşilyurt Limanı da hizmete açılmıştır. Günümüzde 2005 yılında hizmete giren Toros Gübre Limanı ile birlikte şehirde 3 ayrı liman vardır. Samsunsport aynı zamanda Karadeniz'in en büyük, Türkiye'nin ise 5. büyük limanıdır.

Ayrıca turistik sahil turları için tahsis edilen Samsunum-1 isimli gezinti gemisi 2013 yılından itibaren seferlerine başlamış ve yaz aylarında çalışmaktadır.

Teleferik: Amisos Tepesi ile Batıpark arasındaki ulaşımı sağlamak amacıyla Amisos Tepesi Teleferik Hattı kurulmuştur. İki duraktan oluşan hat 320 metre uzunluğundadır. Altı yolcu kapasiteli altı araçla hizmet vermektedir.

Tekkeköy İlçesi

Tekkeköy, Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı, Samsun-Ordu karayolunun 13. km'sinde, Samsun şehrinin en doğusundaki merkez ilçesidir.

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

İlçede yerleşimi insanlık tarihi kadar eskidir. Bugünkü Tekkeköy tarihi süreç için içerisinde mağara yerleşimleri sahasından kuzeye doğru yayılmış şirin bir Karadeniz ilçesidir. Bölgedeki mağaraların birinde yapılan kazılar neticesinde üstte Hitit, altta Bakır Çağı dönemlerine ait kültür kalıntıları ortaya çıkarılmıştır. Köy mezarlarında ölülerin yanında Tunç ve Bakırdan yapılmış eşyalar ile taştan yapılmış ok uçlarının bulunması ise ilçenin o tarihte ileri bir tekniğe sahip olduğunu göstermektedir. Önceleri denizin mağaralar bölgesi seviyesinde olduğu, daha sonra denizin alüvyonlarla dolması nedeniyle ilçenin kıyıdan 4 km uzakta kaldığı tahmin edilmektedir.

İlçe MÖ 3. yüzyıl ortalarında Pontus Devleti sınırlarına girmiş, daha sonra ise sırasıyla Bizans ve Anadolu Selçuklu Devletinin eline geçmiştir. Yıldırım Beyazıt tarafından da Samsun ili ile birlikte Osmanlı Egemenliğine girmiştir. İlçenin adı tahminen 1250-1330 yılları ortasında yaşamış olan Şeyh Zeynüddin'in burada kurduğu "Tekke" ve bu çevre oluşturduğu çiftlikten sonra bir kasaba haline gelmiş, bu nedenle de "TEKKEKÖY" adını almıştır. İlçe 09.08.l988 tarihinde de ilçe olmuştur.

İlçede yer alan ve şimdiye kadar yapılan arkeolojik kazı ve bulgularda Arkeolojik tanımlama literatürene de girmiş olan Tekkeköy Mağaraları Türkiye'de Antalya Karain Mağarası, Marmara Yarımburgaz Adası mağarası'ndan sonra en eski yerleşim yeridir. MÖ 15.000 ile MÖ 60.000 yılları arasına tarihlendirilen katmana sahip olduğu tespit edilen Tekkeköy Mağaraları Karadeniz Bölgesinde bulunan en eski insan yerleşkesidir.

İlçede Orta Karadeniz iklimi hâkimdir. Yazlar sıcak ve nemli, kışları ılık, ilkbahar ve sonbahar yağışlı geçer. En sıcak ay ağustos, ortalama 25C,en soğuk ay ocak, ortalama sıcaklık ise 7C derecedir.

İlçeye ulaşım genellikle karayolu ile sağlanır. Samsun'a uzaklığı 14 km.dir. Samsun'dan Tekkeköy'e her an araç bulmak mümkündür. Samsun-Çarşamba demiryolu da ilçeden geçmektedir.

Önemli gelir kaynakları arasında tarım ve hayvancılık yer alır. İlce topraklarının üçte biri Yeşilırmak'ın biriktirdiği verimli delta ovasının devamı olup, sulu tarıma elverişlidir. Tütün en büyük gelir kaynağıdır.

İlçede yetiştirilen kara lahana, marul ve diğer sebze türleri ilçede, Samsun halinde ve İstanbul'a sevk edilerek satılır.

İlçede 1944 yılında kurulan Gelemen Devlet Üretme Çiftliğinde yer almaktadır. Karadeniz bölgesinin kaliteli tohumluk ve yem ihtiyacını karşılamak amacıyla 46 bin dönümlük araziye kurulmuştur. Çiftlikte meyvecilik ve fidancılık da oldukça gelişmiştir. Kümes hayvancılığı alanında da üretim yapılmaktadır. Tarım aletleri ve makineleri tamirinin yapıldığı atölyeleri vardır.

İlçe sınırları içerisinde yer alan Karadeniz Bakır İşletmeleri, Azot Fabrikası, Kutlu kent yöresindeki Sanayi ve Organize Sanayi Bölgeleri ilçenin ekonomik alanda gelişmiş olduğunu göstermektedir.

Tekkeköy, Çarşamba ilçeleri arasında yapılan ve 1999 yılında faaliyete geçen Havaalanı ilçeye hareketlilik kazandırmıştır.

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

Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3 Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Taşınmazların Samsun OSB'ye yakın konumda yer almaları
- Taşınmazların Samsun-Tekkeköy tramway yolu üzerinde konumlu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazların Samsun-Ordu Karayoluna cephesinin bulunmaması
- 1837 No.lu Parseldeki yapıların bir kısmının herhangi bir yasal evrakının bulunmaması
- 104 Ada 1 No.lu Parselin hisseli tapu kaydına sahip olması

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

104 ADA 1 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli Tekkeköy İlçesi Çırakman Mahallesi'nde 104 ada 1 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz olup 1.105,26 m² alana sahiptir. Parsel kuzey ve batı cephesinden imar yollarına cephe durumda olup konu imar yolları henüz açılmamıştır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 2. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda açık kömür depolama alanı olarak kullanılmakta olup etrafı çevrilmemiş ve sınırları belirlenmemiştir. Ayrıca parsel üzerinde ekonomik değer oluşturacak herhangi bir yapı ve bitki bulunmamaktadır. Ulaşımı kolaydır.

1837 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli Tekkeköy İlçesi Çırakman Mahallesi'nde 1837 Parselde bulunan tarla vasıflı taşınmaz olup 17.208,88 m² alana sahiptir. **Tekkeköy İlçesi, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar incelemesinde 1837 Parselde yaklaşık 616 m² yol terki olduğu bilgisi alınmıştır.** Parsel tüm cephelerinden imar yollarına cephe durumda olup doğu cephesindeki imar yolu henüz açılmamıştır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 2. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda beton santrali olarak kullanılmamakta olup etrafı tel örgü ile çevrilmiş ve sınırları belirlenmemiştir.

Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklük ve yapı özelliklerinde inşa edilmiş yapıların olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parsel kullanım alanının önemli bir bölümü saha betonu ile kaplanmış durumdadır. Taşınmazda elektrik, şehir suyu, jeneratör, hidrofor, 24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Yapılar elektrikli ısıtıcılar ile ısıtılmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar özellikleriyle birlikte aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

İdari Bina: Yapı ruhsatı ve mevcut kullanıma göre 151,72'şer m², zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 303,44 m² alanlı olacak şekilde inşa edilmiş olan bina prefabrik yapı malzemesinden yapılmıştır. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler pvc kaplama (ıslak hacimler seramik), duvarlar plastik boyalı, tavanlar asma tavan özelliğindedir. Pencere doğramaları pvc, kapıları panel kapı özelliğindedir. Yapı idari ofisler, numune odası ve işletme ofisleri şeklinde kullanılmaktadır.

Yemekhane Binası: Yapı ruhsatı ve mevcut kullanıma göre 199,11 m², tek kat olacak şekilde inşa edilmiş olan bina prefabrik yapı malzemesinden yapılmıştır. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler pvc kaplama (ıslak hacimler seramik), duvarlar plastik boyalı, tavanlar asma tavan özelliğindedir. Pencere doğramaları pvc, kapıları panel kapı özelliğindedir. Yapı yemekhane, depo-arşiv olarak kullanılmaktadır.

Araç Tamir Atölyesi: Yapı ruhsatına göre 134,35 m² alanlı olan bina mevcut kullanıma göre yaklaşık brüt 145 m², tek kat olacak şekilde inşa edilmiştir. Yapı çelik sistem, oluklu sacdan yapılmıştır. Araç tamir-bakım binası olarak kullanılan yapının zeminleri sertleştirilmiş zemin betonu ile kaplanmış olup tavan yüksekliği yaklaşık 4,80 metredir.

1.Beton Santrali ve Kumanda Odası: 30 m² kullanım alanlı santral binası ve 37 m² kullanım alanlı kumanda odasından oluşan bina 1 no.lu betan santrali olarak kullanılmaktadır. Yapının santral bölümü çelik ve kısmen sac giydirme olarak yapılmış olup yapı yüksekliği yaklaşık 13 metredir. Kumanda odası tek kat yığma yapı olarak yapılmıştır.

2.Beton Santrali ve Kumanda Odası: 88 m² kullanım alanlı santral binası ve 18 m² kullanım alanlı kumanda odasından oluşan bina 2 no.lu betan santrali olarak kullanılmaktadır. Yapının santral bölümü çelik ve kısmen sac giydirme olarak yapılmış olup yapı yüksekliği yaklaşık 12 ve 5,75 metre olmak üzere kademelidir. Kumanda odası tek kat yığma yapı olarak yapılmıştır.

Bekçi Kulübesi: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 5 m² alanlıdır.

Kantar Kontrol Kulübesi: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 7 m² alanlıdır.

Kompresör Odası: Yığma yapı ve sac çatıdan yapılmış olup tek kat yaklaşık 30 m² alanlıdır.

Numune Odası: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 28 m² alanlıdır.

Elektrik Pano Odası: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 34 m² alanlıdır.

Jeneratör Odası: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 25 m² alanlıdır.

Atık Deposu: Üstü kapalı yanları açık sundurma olarak yapılmış olup yaklaşık 63 m² alanlıdır.

Lastik Deposu: Tek kat çelik sistem-sac giydirme olarak yapılmış olup yaklaşık 45 m² alanlıdır.

Yağ Deposu: Tek kat sac giydirme olarak yapılmış olup yaklaşık 9 m² alanlıdır.

Çay Ocağı-Mescid: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 36 m² alanlıdır.

Yemekhane-İdari Bina Geçiş Sundurması: Çelik sistem, sac çatı yapılmış olup yanları açıktır. Yaklaşık 26 m² alanlıdır.

Test Odası: Tek kat demir doğrama-sac giydirme olarak yapılmış olup yaklaşık 28 m² alanlıdır.

Harici ve Müteferrik İşler: Parsel üzerinde kapalı alan oluşturmayan ancak yapısal özellikler içeren bazı harici iş kalemleri bulunmaktadır. Beton saha kaplaması, aydınlatmalar, çevre düzenlemesi, çökeltme havuzları, açık malzeme deposu ve rampası, istinat duvarı, parsel etrafındaki tel örgü, beton siloları altına yapılmış taban betonu harici ve müteferrik iş kalemi olarak kabul edilmiştir. Konu işler maliyet analizinde ek yapı maliyeti olarak esas alınmıştır.

Tüm alanlarıyla birlikte değerlendirildiğinde, ruhsat alanları ve mevcut kullanıma göre yapı dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

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

MEVCUT KULLANIMA GÖRE YAPI DAĞILIMI	
Yapı/Kullanım	Yapı Alanı (m²)
İdare Binası	303,00
Yemekhane Binası	199,00
Araç Tamir Atölyesi	134,00
1. Beton Santrali	30,00
1. Beton Santrali Kumanda Odası	37,00
2. Beton Santrali	88,00
2. Beton Santrali Kumanda Odası	18,00
Bekçi Kulübesi	5,00
Kantar Kontrol Kulübesi	7,00
Kompresör Odası	30,00
Numune Odası	28,00
Elektrik Pano Odası	34,00
Jeneratör Odası	25,00
Atık Deposu	63,00
Lastik Deposu	45,00
Yağ Deposu	9,00
Çay Ocağı-Mescid	36,00
Yemekhane-İdari Bina Geçiş Sundurması:	26,00
Test Odası	28,00
TÜM YAPILAR TOPLAM ALANI	**1.145,00**

RUHSATA GÖRE YAPI DAĞILIMI	
Yapı/Kullanım	Yapı Alanı (m²)
İdare Binası	303,44
Yemekhane Binası	199,11
Araç Tamir Atölyesi ve Şantiye Şefliği	134,35
Mixer Ünitesi, Kumanda Odası, Silo Yeri	181,13
Kantar Binası, Elektrik Santrali, Besleme Ünitesi	115,00
TÜM YAPILAR TOPLAM ALANI	**933,03**

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

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

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutara pazar kirası denir.
Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığı ve hesaplama esasları tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır.

6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, ‘Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.’şeklinde tanımlanmaktadır.
- 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. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelere dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; 104 Ada 1 Parsel ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. buna göre 104 Ada 1 Parsel emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. 1837 Parsel ile ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal örnek tespit

edilememiştir. Yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu parsel maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi

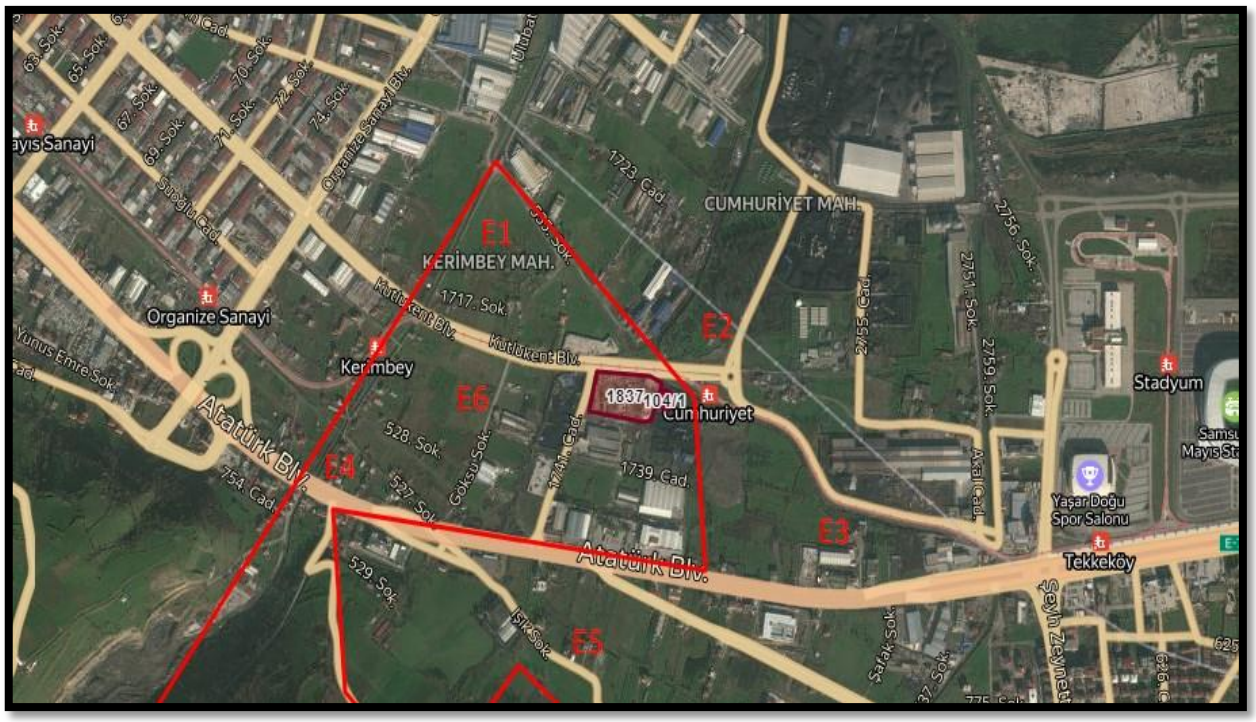
Konu taşınmazların değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerindeki emsal veriler esas alınmıştır.

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma değerleme yöntemi ve maliyet oluşumları yaklaşımı değerleme yöntemi birlikte kullanılmıştır. 104 Ada 1 Parsel emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilirken, 1837 Parsel maliyet oluşumları yaklaşımına göre değerlendirilmiştir.

Not: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Tekkeköy İlçesi, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar incelemesinde 1837 Parselde yaklaşık 616 m^2 yol terki olduğu bilgisi alınmıştır. Donu terk alanı İmar Kanununun 18. Madde İmar Uygulaması ile oluşan terk alanı olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için henüz 18. Madde İmar Uygulaması tamamlanmadığından konu terk alanı tapu alanından düşülmemiştir. Bu durum değerlemede dikkate alınmış olup konu terk alanından sonra oluşacak arsa alanına göre değerleme yapılmış, ulaşılan toplam arsa değeri mevcut arsa alanının toplam değeri olarak kabul edilmiştir.

6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri



Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 8.110 m² alanlı arsa emlakçıdan 6.110.000 TL bedelle satılıktır. **(750 TL/m²)** Samsun Emlak Center –Tel: 0 (506) 900 63 53
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 2.707 m² alanlı arsa emlakçıdan 2.250.000 TL bedelle satılıktır. **(830 TL/m²)** Mentor Emlak İnşaat – Hüsnü Karaaslan Tel: 0 (536) 379 01 31
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Samsun-Ordu Yoluna cepheli, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 1.557 m² alanlı arsa emlakçıdan 1.950.000 TL bedelle satılıktır. **(1.252 TL/m²)** Samsun Emlak Center –Tel: 0 (506) 900 63 53
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 3.234 m² alanlı arsa emlakçıdan 1.650.000 TL bedelle satılıktır. **(510 TL/m²)** Rewell Gayrimenkul– Tolga Arpacı Tel: 0544 530 5550
Emsal 5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 1.500 m² alanlı arsa emlakçıdan 1.875.000 TL bedelle satılıktır. **(1.250 TL/m²)** Tunç-Ay Gayrimenkul – Ahmet Tunçay Tel: 0 (544) 544 95 99
Emsal 6 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 795 m² alanlı arsa emlakçıdan 575.000 TL bedelle satılıktır. **(723 TL/m²)** EFOR EMLAK İNŞAAT DANIŞMANLIK Tel: 0 (553) 300 33 30
Belediye Emlak Beyan Değeri	**104 Ada 1 Parsel:** Tekkeköy Belediyesi Emlak İstimlâk Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın 2019 yılı itibariyle emlak beyan değerinin 40.00 TL olduğu öğrenilmiştir. 104 Ada 1 Parselin 30,39 m²'lik hissesi Ünye Çimento Ticaret A.Ş'ye ait olup hisseye düşen emlak beyan değeri 1.215,60 TL'dir. **1837 Parsel:** Tekkeköy Belediyesi Emlak İstimlâk Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın 2019 yılı itibariyle emlak beyan değerinin 225.00 TL olduğu öğrenilmiştir.

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olması, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiştir.

6.5.1.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Hesabı

Bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle değerleme yapılmıştır. Buna göre:

Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Değerlemeye konu 1.105,26 m² arsa yüzölçümlü 104 ada 1 parsel ve 17.288,88 m² arsa yüzölçümlü 1837 parsellerdir. .

Emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; konumu; imar özellikeri, alan büyüklüğü, konumu, cephe, tip ve pazarlık payı olup olmamasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer (TL/m²)	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	Emsal Düzetlmesi Uygulanmış Birim Değer
	-	-	-	-	Yola Cepheli	17.208,88 m²	SANAYİ	Emsal: 1.50	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	6.110.000,00 TL	753,39 TL/m²	Var	640 TL/m²	Benzer	8.110,00 m²	SANAYİ	Emsal: 1.50	480,29 TL/m²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			15%		-15%	0%	0%	-10%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2.250.000,00 TL	831,18 TL/m²	Var	707 TL/m²	Yoldan içeride	2.707,00 m²	SANAYİ	Emsal: 1.20	423,90 TL/m²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		-35%	0%	0%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.950.000,00 TL	1.252,41 TL/m²	Var	900 TL/m²	Yola cepheli	1.557,00 m²	SANAYİ	Emsal: 1.20	630,00 TL/m²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			15%		-20%	0%	0%	-10%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.650.000,00 TL	510,20 TL	Var	433,67 TL	Yoldan içeride	3.234,00 m²	Sanayi	Emsal: 1.20	303,57 TL/m²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			15%		-25%	0%	0%	-5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	1.875.000,00 TL	1.250,00 TL	Var	1.062,50 TL	Yola cepheli	1.500,00 m²	Sanayi	Emsal: 1.00	690,63 TL/m²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			15%		-25%	0%	0%	-10%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	575.000,00 TL	723,27 TL	Var	614,78 TL	Yoldan içeride	795,00 m²	Sanayi	Emsal: 1.20	491,82 TL/m²
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			15%		-15%	0%	0%	-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									503,37 TL
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ									500,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için m2 birim değer 503,37.-TL hesaplanarak pazarlık payları da dikkate alınarak **500,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir. Buna göre:

Buna göre:

<u>104 Ada 1 Parsel Değeri:</u> 645,00 TL/m² x 1.105,26 m² = 712.892,70.-TL ≈ 713.000,00 TL.(KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

<u>104 Ada 1 Parsel Ünye Çimento Ticaret A.Ş (66/2400) Hissesi Değeri:</u>

645,00 TL/m² x 30,39 m² = 19.604,55 TL ≈ 19.600,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

<u>1837 Parsel Değeri:</u> 500,00 TL/m² x 17.208,88 m² = 8.604.440,00-TL ≈ 8.600.000,00TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi 1837 Parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09 Nisan 2016 tarih ve 29679 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan "*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den"* yararlanılmış, yapıların

aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *"Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"* kullanılmıştır.

Maliyet oluşumları yaklaşımı yönteminde iki farklı değer hesaplanmıştır. Konu değerlerden ilki taşınmazın yasal özelliklerine, yapıların ruhsat alanlarına göre hesaplanan yasal durum değeri (Pazar Değeri), ikincisi ise bilgi amaçlı, parsel üzerindeki yapıların mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Bilgi amaçlı değer raporun sonuç kanaat kısmında verilmemiş, taşınmazın nihai değer takdirine yansıtılmamıştır. Buna göre 1837 parsel ile ilgili hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Her iki yöntem sonucundan elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri (Sadece 104 Ada 1 Parsel İçin Uygulanmıştır)

104 Ada 1 Parsel Arsa Değeri: 713.000,00 TL.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

104 Ada 1 Parsel Ünye Çimento Ticaret A.Ş (66/2400) Hissesi Değeri: 19.600,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri (Sadece 1837 Parsel İçin Uygulanmıştır)

1837 Parsel Arsa Değeri: 8.600.000,00TL.-TL olarak hesaplanmıştır.

Her bir parsel ayrı değerleme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda, müşteriden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerde gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.8 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde **3-1'**de listelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 104 Ada 1 Parsel Arsa vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde ekonomik değer oluşturacak herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz ile ilgili Tekkeköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın imarlı olduğu ve Sanayi Alanı imar fonksiyonuna sahip olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu 1837 Parsel üzerinde beton santrali yer almaktadır. Beton santrali ve parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi gayrimenkulün özellikleri bölümünde ve taşınmazın yasal özelliklerinin anlatıldığı bölümde verilmiştir. Yapıların ruhsat-iskân belgesi ile yerinde yapılan incelemeler karşılaştırıldığında mevcut durumda ruhsatından farklı bazı yapılaşmaların olduğu tespit

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

edilmiştir. Ruhsat dışı yapılmış olan yapı-müştemilatlar yasal durum değerlemesinde dikkate alınmamıştır.

6.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlarda müşterek veya bölünmüş olarak kullanılan ayrı bir bölüm bulunmamaktadır. 104 Ada 1 Parsel hisseli olup değerleme maliklerin hisse paylarına göre yapılmıştır. bunun dışında ayrıca bir müşterek, bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6.11 Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6.12 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır.

En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

6.13 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkuller Samsun İli'nin ilçelerinden olan Tekkeköy İlçesinde yer almaktadır. Taşınmazlar sanayi alanı imarlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-araziler ve depolama alanları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek bir bölgedir. Samsun OSB'ye yakın konumlu olması, tramway güzergâhında yer alması, Yaşar Doğu Spor Salonu-Yeni 19 Mayıs Stadyumu-Tüyap Fuar Alanı ve Samsun-Ordu Yoluna yakın konumlu olması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir. 1837 Parsel üzerindeki yapılardan bir kısmının ruhsatsız yapılmış olması ve 104 Ada 1 Parselin hisseli tapu kaydına sahip olması olumsuz bir özellik oluşturmaktadır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibariyle uygulanabilirdir.

Samsun İli, Tekkeköy İlçesi, Çırakman Mahallesi, 104 Ada 1 Numaralı Parselde "ARSA" vasfıyla kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **713.000,00.-TL (YediYüzOnüçBin Türk Lirası)**, **Ünye Çimento Ticaret A.Ş hissesi değeri** KDV hariç **19.600,00.-TL (OnDokuzBinAltıYüz Türk Lirası)** olacak şekilde değer takdir edilmiştir.

Samsun İli, Tekkeköy İlçesi, Çırakman Mahallesi, 1837 Numaralı Parselde "TARLA" vasfıyla, **tam hissesi ÜNYE ÇİMENTO SANAYİ TİCARET A.Ş adına kayıtlı taşınmazın** Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **8.600.00,00.-TL (SekizMilyonAltıYüzBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

104 Ada 1 Parselin hisseli tapu kaydına sahip olması, 1837 Parselin ise mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazların satış kabiliyeti "Alıcısı Az" olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

104 ADA 1 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	**713.000,00.-TL**			
Ünye Çimento Ticaret A.Ş Hissesi Pazar Değeri (KDV Hariç):	**19.600,00.-TL**			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	**841.340,00.-TL**			
Ünye Çimento Ticaret A.Ş Hissesi Pazar Değeri (KDV Dâhil):	**23.128,00.-TL**			
2019 Emlak Beyan Değeri: (Ünye Çimento Ticaret A.Ş Hissesi)	**225,00.-TL**			
Satılabilirlik:	☐ **Satılabilir**	■ **Alıcısı Az**	☐ **Satışı Güç**	☐**Satılamaz**

1837 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	**8.600.000,00.-TL**			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	**10.148.000,00.-TL**			
Emlak Beyan Değeri:	**225.000,00.-TL**			
Satılabilirlik:	☐ **Satılabilir**	■ **Alıcısı Az**	☐ **Satışı Güç**	☐**Satılamaz**

Değerleme Uzmanı
Merve AYGAR
İktisatçı
(SPK lisans no:409829/02.07.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

7.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

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

30.10.2019 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	**Alış (TL)**	**Satış (TL)**
Dolar	**5.7363**	**5.7466**
Euro	**6.3772**	**6.3887**

Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örnekleri
- Fotoğraflar
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Kadastro Planı
- Hava Fotoğrafı
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Emlak Beyanı
- Uygunluk Beyanı
- İzin Beyanı
- Özgeçmişler
- SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
- SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)

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

8 RAPOR EKLERİ

8.1 Tapu Kayıt Örnekleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 28/10/2019 13:20

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
059019114315	20191028-1537-F01809	11431

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/1837
Taşınmaz ID:	66836009	Yüzölçüm (m²):	17208.88
İl / İlçe	SAMSUN/TEKKEKÖY	Ana Taşınmaz Niteliği:	TARLA
Kurum Adı:	Tekkeköy TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇIRAKMAN M		
Mevkii:	ÇİFTLİK		
Cilt / Sayfa	20/1894		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	TEK GENEL MÜD. LEHİNE 2940 M2 KISIM ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:	Tekkeköy TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev: 281 Tarih: 07/03/1994	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
185087034	(SN:6043577) ÜNYE ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2570033348	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tekkeköy TM Kadastro Parselinde Birleştirme Yev: 281 Tarih: 07/03/1994	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 28/10/2019 13:22

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
059019114325	20191028-1537-F01813	11432

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	104/1
Taşınmaz ID:	66836111	Yüzölçüm (m²):	1105.26
İl / İlçe	SAMSUN/TEKKEKÖY	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	Tekkeköy TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇIRAKMAN M		
Mevkii:			
Cilt / Sayfa	20/1896		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	TEK GENEL MÜD. LEHİNE 352,41 M2 KISIM ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:	Tekkeköy TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev: 597 Tarih: 06/04/1995	
Şerh	İhtiyati Tedbir: SAMSUN 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 01/10/2015 tarih 2015/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		Tekkeköy TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 4043 Tarih: 06/10/2015	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
185087204	(SN:6043577) ÜNYE ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2570033348	Paylı Mülkiyet /	66 / 2400	Tekkeköy TM İmar (TSM) Yev: 597 Tarih: 06/04/1995	
185087205	(SN:135071669) EMİNE ÇINAR : HASAN Kızı	Paylı Mülkiyet /	989 / 2400	Tekkeköy TM Satış Yev: 850 Tarih: 28/03/2008	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem

1 / 2

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

Beyan	SAMSUN 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/07/2018 tarih 2015/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Tekkeköy TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tesisi Yev: 4721 Tarih: 31/07/2018	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
185087206	(SN:134920610) HÜSEYİN ÇINAR : ŞABAN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	990 / 2400	Tekkeköy TM Satış Yev: 1029 Tarih: 18/04/2008	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	SAMSUN 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/07/2018 tarih 2015/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Tekkeköy TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tesisi Yev: 4721 Tarih: 31/07/2018	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
185087207	(SN:135071667) BASRİ ÇINAR : İSA Oğlu	Paylı Mülkiyet /	355 / 2400	Tekkeköy TM Satış Yev: 3203 Tarih: 28/10/2010	

2 / 2

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

8.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

104 ADA 1 PARSEL

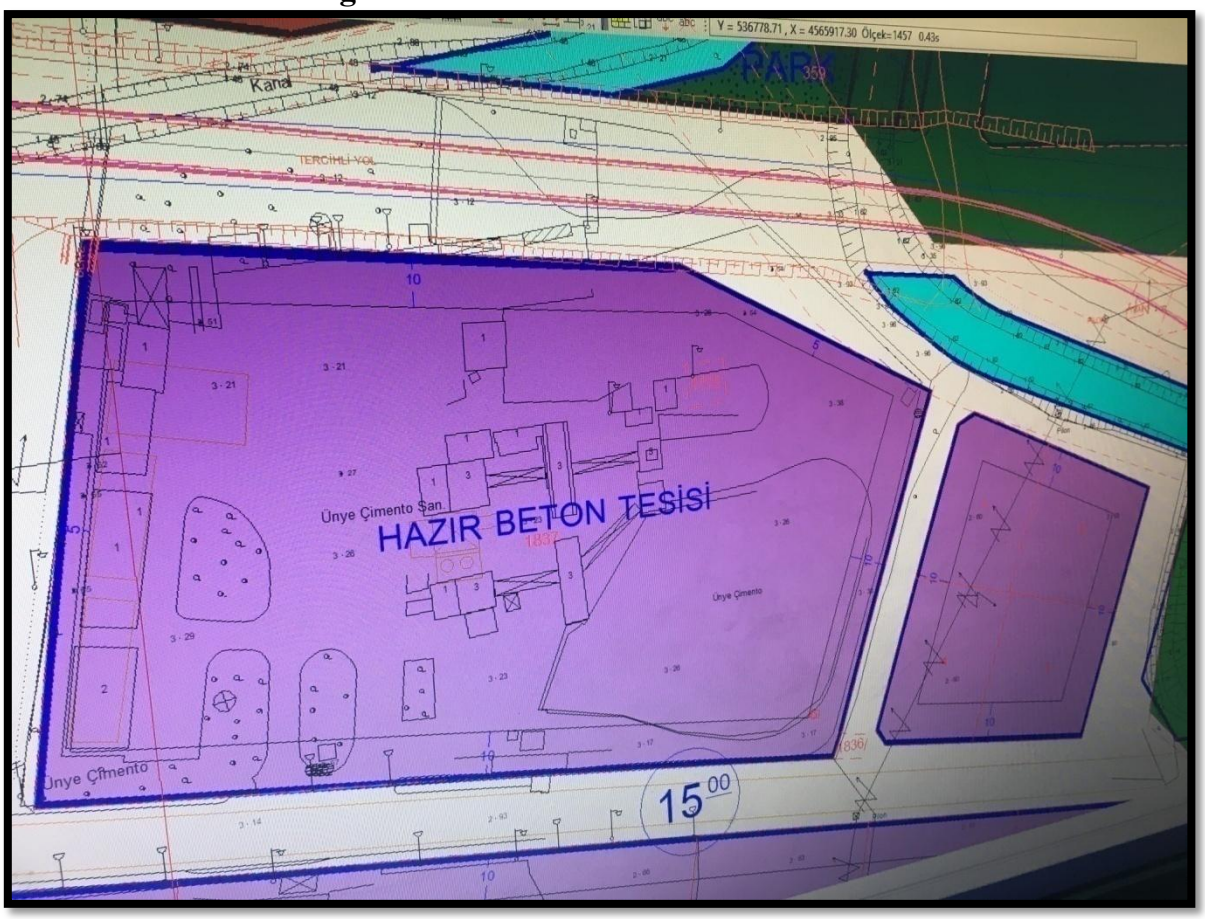
1837 PARSEL

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

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

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

8.3 İmar Plan Örneği Ve Plan Notları



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

18. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMI YAPI ALANI OLARAK KULLANILIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN DA ÜZERİNDE YAZAN EN FAZLA YÜKSEKLİK DEĞERİNE UYULUR. ÖRNEK SANAYİ SİTESİ, İLKADIM SANAYİ SİTESİ, ONDOKUZMAYIS SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA, KOOPERATİF YOLUYLA YAPILAN İNŞAAT RUHSATLI YAPILAR OLDUĞU HALİYLE RUHSATLANDIRILABİLİR.

19.SANAYİ ALANLARINDA,

- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN SANAYİ BÖLGELERİ PARSELASYON KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT TABAN ALANI TAKS:0,60,
- İNŞAAT EMSALİ E:1,50' GEÇEMEZ.
- YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M'DEN AZ OLAMAZ.
- YAPI YÜKSELİĞİ ÜRETİM TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE SERBESTTİR.
- MEVCUT YAPILAŞMADAN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNİN OLMADIĞI DURUMLARDA İKİLİ BLOK TEŞKİL ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU ALANLARDA DEPOLAMA TESİSİ YAPILABİLİR.

20. BÜFE OLARAK ÖNERİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA ALANI: TAKS:0,40, Y EN FAZLA YÜKSEKLİK 3,50 m VE 1 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

21. AKARYAKIT İSTASYONLARINDA, TAKS, İNŞAAT ALANI VE ÇEKME MESAFELERİ VE KAT SAYISINA UYMAK ŞARTIYLA TİCARET ALANI VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KULLANIMI YAPILARI YAPILABİLİR.

22. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 30.03. 2015 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKALNLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR. BU RAPORA GÖRE PLAN KAPSAMI İÇİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR. İNCELEME ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINA GÖRE **2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE** YER ALMAKTADIR. YAPILACAK YAPILARDA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULMALIDIR.

-ÖNLEMLİ ALAN 5-1 (ÖA-5.1) :

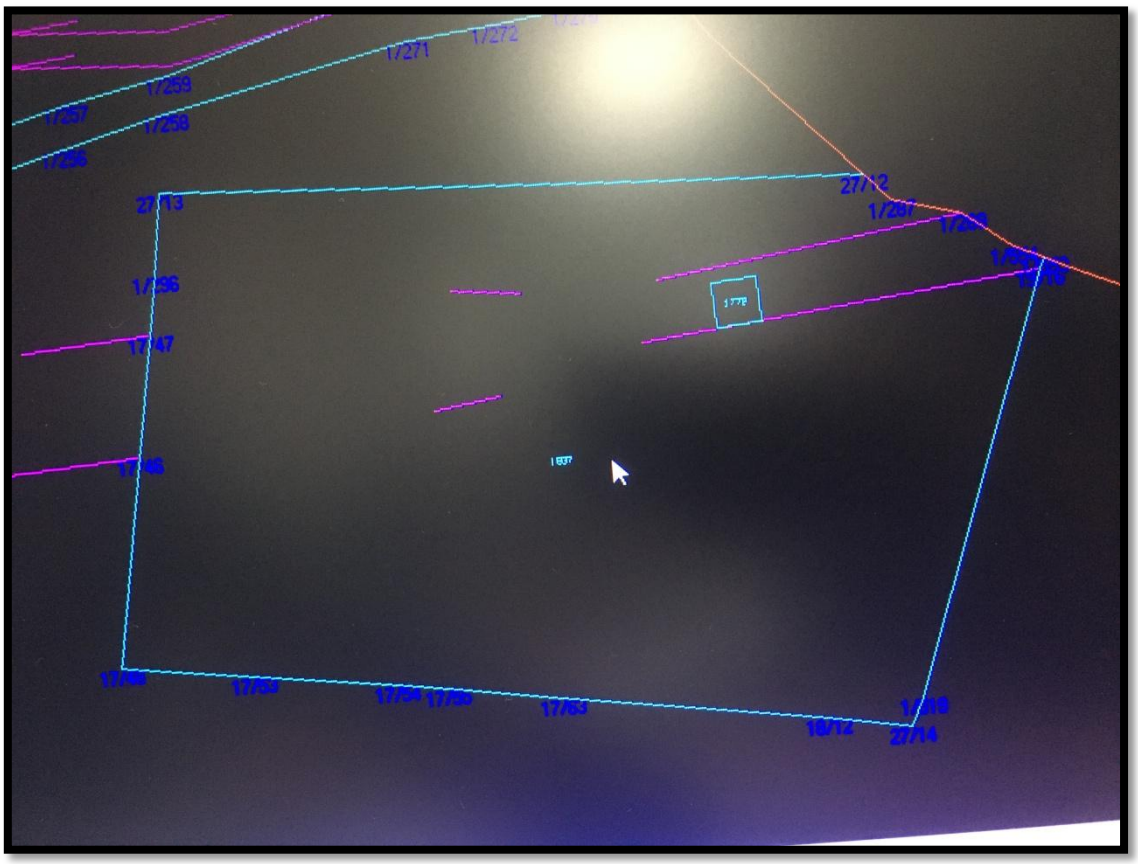
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR İNCELEME ALANINDA EĞİMİ %0-10 ARASINDA DEĞİŞTİĞİ ALÜVYON ZEMİN İLE BU

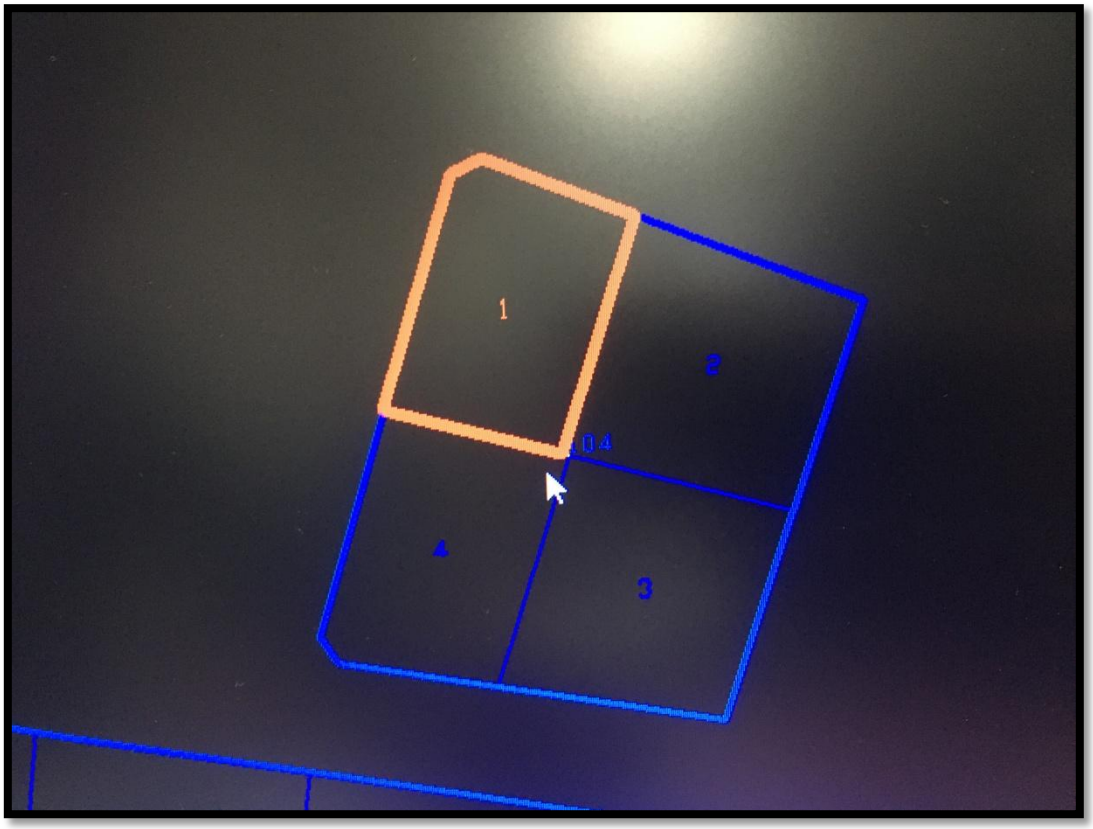
Kadir Can ARIKAN
Şehir Plancısı

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

8.4 Kadastro Plan Örneği

(Elektronik Ortamdan İncelenmiştir)

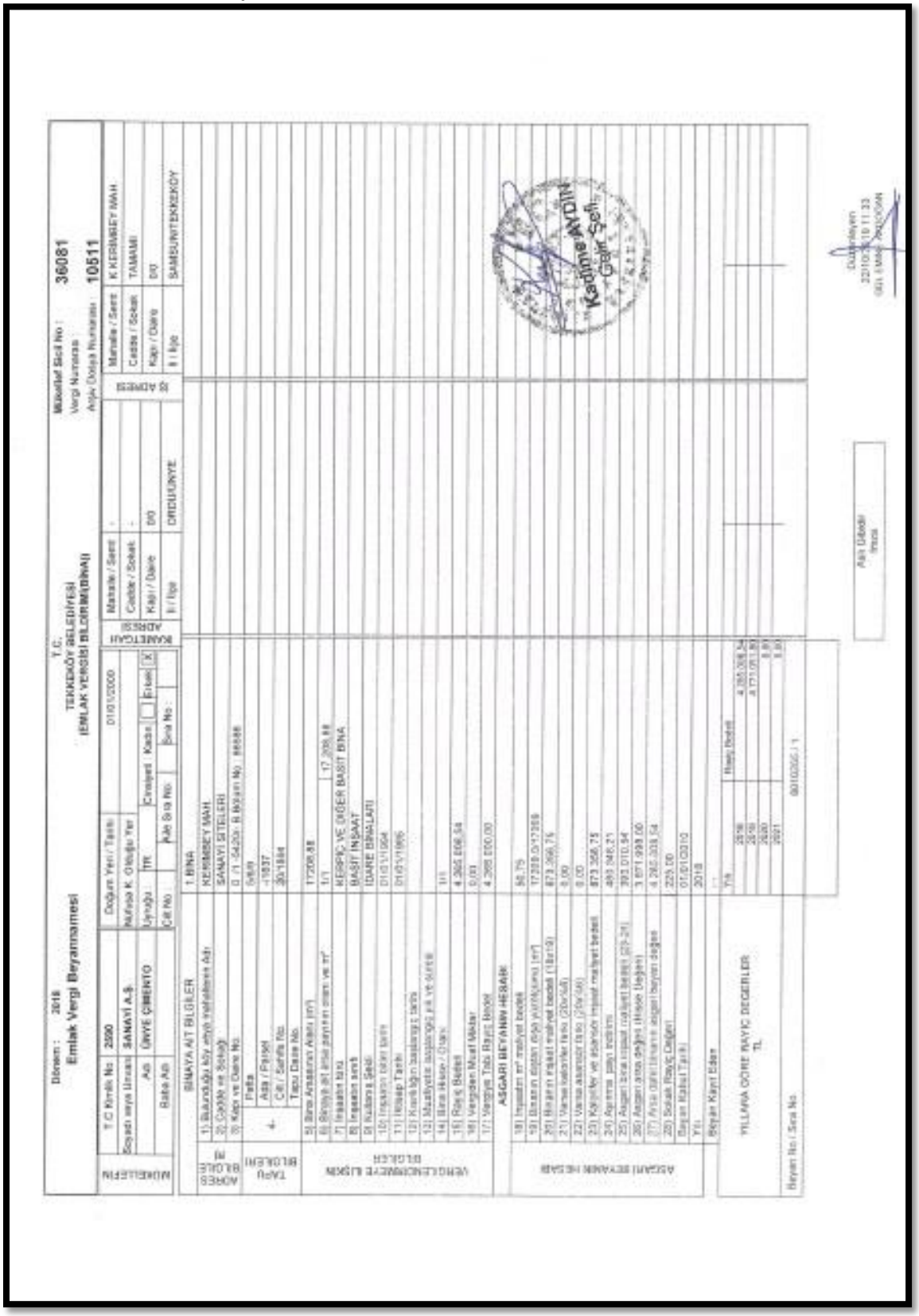




Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

8.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı

8.7 Emlak Beyan Örnekleri



T.C.
TEKKEKÖY BELEDİYESİ
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİM(BİNA)

Mükellef Sicil No : 36081
Vergi Numarası :
Arşiv Dosya Numarası : 10511

Dönem : 2018
Emlak Vergi Beyanname

MÜKELLEFİN

T.C Kimlik No	2500	Doğum Yeri / Tarihi	01/01/2000
Soyadı veya Unvanı	SANAYİ A.Ş.	Babaya K. Olduğu Yer	
Adı	ÜNYE ÜRETİTO	Uyruğu	TR
Baba Adı		Cilt No	
		Aile Sıra No	
		Sıra No	

Cinsiyet Kadın ☐ Erkek ☒

KANETCAH ADRESİ

Mahalle / Semt	-
Cadde / Sokak	-
Kapı / Daire	D/0
İl / İlçe	ORDU/ÜNYE

İŞ ADRESİ

Mahalle / Semt	K.KERMİŞEY MAH.
Cadde / Sokak	TAMAMI
Kapı / Daire	D/0
İl / İlçe	SAMSUN/TEKKEKÖY

BİNAYA AİT BİLGİLER

1) Bulunduğu köy veya mahallenin Adı	KERMİŞEY MAH.
2) Cadde ve Sokak	SANAYİ SİTELERİ
3) Kapı ve Daire No	0 / 1 - Sıra: 0 Kapı No: 99999
Parsel	0/99
Ada / Parsel	4 / 1937
Cilt / Sahife No	30/1884
Tapu Daire No	
5) Bina Arsasının Alanı (m²)	17308,88
6) Binaya ait arsa payının oranı ve m²	1/1 17.308,88
7) İnşaatın türü	KERPİÇ VE DİĞER BASİT BINA
8) İnşaatın amacı	BASİT İNŞAAT
9) Kullanış Şekli	İDARE BİNALARI
10) İnşaatın ilk iskan tarihi	01/01/1964
11) İhalesi Tarihi	01/01/1965
12) Kullanılan malzeme cinsi	
13) Müştemilat inşaatının cinsi ve sayısı	
14) Bina Hacmi / Oranı	1/1
15) Rayiç Bedeli	4.265.656,54
16) Vergiden Muaf Metar	0,00
17) Vergiye Tabi Rayiç Bedeli	4.265.656,00

VERGİ İLGİNÇ BİLGİLER

ASGARİ BEYANNAME HESABI

18) İnşaatın m² maliyet bedeli	86,75
19) Binanın ekonomik ömür yıl kullanımı (m²)	17308,0473555
20) Binanın inşaat maliyet bedeli (18x19)	873.366,75
21) Varsa kalıplar fiyatı (20x%8)	0,00
22) Varsa asansör fiyatı (20x%8)	0,00
23) Kaloriferler ve asansör inşaat maliyet bedeli	873.366,75
24) Aşınma payı tutarı	480.348,21
25) Asgari bina inşaat maliyet bedeli (23-24)	393.018,54
26) Asgari arsa değeri (Hisse Değeri)	3.872.638,00
27) Arsa ortak alanına düşen hisseyi beyan değeri	4.265.656,54
28) Sokak Rayiç Değeri	229,00
Beyan Kabul Tarihi	01/01/2019
Yılı	2018
Beyan Kayıt Eden	

YILLARA GÖRE RAYİÇ DEĞERLERİ TL

Yılı	Rayiç Bedeli
2018	4.265.656,54
2019	4.171.051,80
2020	0,00
2021	0,00

Beyan No / Sıra No 80102022 / 1

Kadime AYDIN Gaik Şefi

Arşiv Dökümü İmza

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

T.C.
TEKKEKÖY BELEDİYESİ
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİM(ARSA)

Ödeme : 2019
Emlak Vergi Beyannamesi

Mükellef Sicil No : 36081
Vergi Numarası :
Arşiv Dosya Numarası : 10511

MÜKELLEFİN

T.C Kimlik No	2590	Doğum Yeri / Tarihi	01/01/2000
Soyadı veya Ünvanı	SANAYİ A.Ş.	Nüfusa K. Olduğu Yer	
Adı	ÜNYE ÇİMENTO	Uyruğu	TR
Baba Adı		Cinsiyeti	Kadın ☐ Erkek ☒
Anne Adı			

İKAMETGAH ADRESİ

Mahalle / Semt	-
Cadde / Sokak	-
Kapı / Daire	0/0
İl / İlçe	ORDU/ÜNYE

İŞ ADRESİ

Mahalle / Semt	K.KERİMBEY MAH
Cadde / Sokak	TAHAN
Kapı / Daire	0/0
İl / İlçe	SAMSUN/TEKKEKÖY

ARSAYA AİT BİLGİLER

	1.ARSA	2.ARSA	3.ARSA
1) Belediye sınırları veya mücavir alanları içinde ise belediyenin adı	TEKKEKÖY BELEDİYESİ		
2) Bulunduğu Köy veya mahallenin adı	KERİMBEY MAH.		
3) Cadde, Sokak Kapı ve Daire (Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin	A1792 Kapı/Daire: 4/0		
4) Tapudaki kayıda göre	Pafta No: P36C04B3D (KER)		
	Ada / Parsel No: 1041 / -		
	Cilt / Sahife No: /		
5) Arsanın (Parsel) yüzölçümü (m²)	1105,28		
6) Hisseli ise hisse miktarı	862400 - 1/1		
7) Hükme esas alınan arsanın yüzölçümü (m²)	20,38		
8) Arsanın kitaplaştırılma tarihi	31/12/2011		
9) Kullanım hak süresinin bitiş tarihi			
10) Mülkiyetin başlangıç yılı ve sayısı			
11) Beyan tarihindeki rayiç bedel	1.215,60		
12) Vergiden muaf mıdır (Muafsa muafiyet eşleri)	0,00		
13) Vergiye tabi rayiç bedel (Muafsa asıl eşleri)	2.000,00		
14) Sokak Rayiç Değeri	40,00		
15) Arsanın yüzölçümü (m²) (Hisseli ise hisseye	30,38		
16) Arsanın toplam kıymeti hesaplanan değer	1.216,00		
Beyan Kabul Tarihi	17/11/2016		
Y.K	2016		
Beyan Kayıt Esası	- -		

YILLARA GÖRE RAYİÇ DEĞERLER TL

Y.K	Rayiç Bedel
2018	1.215,60
2019	1.380,93
2020	0,00
2021	0,00

Beyan No / Sıra No: 8057306 / 1

Aslı Gibidir
İmza

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

8.8 **Uygunluk Beyanı**

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-UNYEC 02

Rapor Tarihi: 30.10.2019

Hazırlanan Kurum: ÜNYE ÇİMENTO TİCARET SANAYİ A.Ş

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

-Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
-Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
-Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
-Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
-Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
-Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
-Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
-Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
-Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Merve AYGAR
İktisatçı
(SPK lisans no:409829/02.07.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

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

8.9 **İzin Beyanı**

İZİN BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-UNYEC 02

Rapor Tarihi: 30.10.2019

Hazırlanan Kurum: ÜNYE ÇİMENTO TİCARET SANAYİ A.Ş

Bu değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Merve AYGAR	**Ebru ÖZ**
İktisatçı	Mimar
(SPK lisans no:409829/02.07.2018)	*(SPK lisans no:400222/31.01.2005)*

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

8.10 Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)

Doğum Tarihi / Yeri : 1974 / Ankara

Eğitim Durumu : Lisans/ İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. / Mimarlık

Profesyonel Deneyim :

2007/ ----	Yönetim Kurulu Başkanı	Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2005/2007	Müdür	Lal Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti
1998 / 2005	Müdür	Lal İnşaat Emlak Taahhüt ve Mühendislik Ltd. Şti.
1996 / 1998	Mimar	EF Proje Ltd. Şti.
1995 / 1996	Mimar	US Mimarlık Ltd. Şti.

Bilgisayar Bilgisi : TMMOB / Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları,

Yabancı Dil : İngilizce,

Üye Kuruluş&Komisyonlar : TMMOB Mimarlar Odası,
Mimarlık Vakfı,
Değerleme Uzmanları Derneği
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

8.11 Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Merve AYGAR (SPK Lisans No: 409829)

Doğum Tarihi / Yeri : 1994 / ANKARA

Eğitim Durumu : Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İktisat Bölümü (2017)

Profesyonel Deneyim

2019 / ----	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
2018 / 2019	Değerleme Uzmanı	Sümer Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilgisayar Bilgisi : Windows İşletim Sistemleri, Windows Microsoft Office, İnternet,

Yabancı Dil : İngilizce,

Üye Kuruluş&Komisyonlar : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

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

8.12 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.01.2005

No : 400222

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ebru ÖZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

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

8.13 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 02.07.2018 No : 409829

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Merve AYGAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR