

EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

**Hamzabey Mah/RİZE**

**(2 Adet Parsel)**

GAYRİMENKULDEĞERLEMERAPORU



RaporNo:2024/003

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPORÖZETİ.....	4
2.	RAPORBİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKETBİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİBİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIPHAZIRLANMADIĞIHAKKINDAAÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİTALEPLERİNİNKAPSAMIVEVARSAGETİRİLENSINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEMEİŞLEMİNİN SINIRLAYANVEOLUMSUZYÖNDEETKİLEYENFAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞERTANIMIVEGEÇERLİLİKKOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUKBEYANIVEKISITLAYICIKOŞULLAR.....	8
10.	TAŞINMAZINTAPUKAYITLARI.....	9
10.1.	TAPUKAYITLARI .....	9
10.2.	TAPUTAKYİDATI.....	9
10.3.	TAKYİDATAÇIKLAMALARI.....	9
11.	BELEDİYEİNCELEMESİ.....	10
11.1.	İMARDURUMU .....	10
11.2.	İMARDOSYASIİNCELEMESİ .....	10
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B.KONULAR.....	10
11.4.	YAPIDENETİM FİRMASI.....	10
11.5.	SONÜÇYLİÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUM DANKAYNAKLANANDEĞİŞİM.....	11
12.	TAŞINMAZINÇEVREVEKONUMU.....	12
12.1.	KONUMVEÇEVREBİLGİLERİ.....	12
12.2.	BÖLGEANALİZİ.....	13
<b>12.2.1.</b>	<b>SAMSUNİLİ:</b> .....	13
12.3.	DÜNYAEKONOMİSİNEGENELBAKIŞ.....	13
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	15
12.5.	MEVCUTEKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
	TEHDİTLER.....	21
13.	AÇIKLAMALAR.....	22
14.	ENVERİMLİKULLANIMANALİZİ.....	22
15.	DEĞERLENDİRME.....	23
16.	DEĞERLEMEYAKLAŞIMLARI.....	23
16.1.	PAZARYAKLAŞIMI.....	24

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

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Hamzabey Mh. Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel, Merkez/RİZE
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2022 tarih
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31 Aralık 2023
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Arsa +Bina Değerleme İşlemi
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	Rize ili, Merkez ilçesi,1431 Ada, 1 ve 2 Parsel
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER(KDV HARIÇ)</b>	
<b>MERKEZ İLÇE C,HAMZABEY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1431 ADA 1,2 PARSELİN PAZAR DEĞERİ</b>	<b>24.900.000,-TL</b>
<b>RAPORUHAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
Yusuf YAYLALI (SPKLisansBelgeNo:920058)	Şeref EMEN (SPKLisansBelgeNo:401584)

## 2. RAPORBİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b>								
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Hamzabey Mh. Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel, Merkez/RİZE								
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26Kasım 2022tarih								
<b>RAPOR NO</b>	<b>2024/003</b>								
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2023								
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31 Aralık 2023								
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor,yukarıda adresi belirtilen parselin Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Şeref EMEN-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401584 Yusuf YAYLALI-Değerleme Uzmanı Lisans No: 920058								
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SONÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>31.12.2023</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2023/003</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</b></td><td>13.130.000</td></tr></table>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2023	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2023/003	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)	<b>TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</b>	13.130.000
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2023								
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2023/003								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Yusuf YAYLALI (920058) Şeref EMEN (401584)								
<b>TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</b>	13.130.000								

### 3. ŞİRKETBİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	ADIM GAYRİMENKULDEĞERLEMEA.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	ANKARA
ŞİRKET ADRESİ	Ayten Sokak, No:22MebusevleriMahallesi 22/7 Çankaya/ANKARA
TELEFON	(0312)2135500
EPOSTA	<a href="mailto:adimgd@adimgd.com">adimgd@adimgd.com</a> .tr
WEB	<a href="http://www.adimgd.com">www.adimgd.com</a> .tr
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	15Şubat 2010-1394
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEMEKURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	29Haziran 2012-13527
KURULUŞ SERMAYESİ	250.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

### 4. MÜŞTERİBİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	<b>EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b>
ŞİRKETİN ADRESİ	Engindere Mah. Menderes Bulvarı, No: 640E, Merkez/RİZE

### 5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1.MADDESİNİN 2.FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

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

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

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Her hangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

## **8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## **9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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



## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapukayıtları

<b>SAHİBİ</b>	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ1/1
<b>İLİ-İLÇESİ</b>	Rize-Merkez
<b>MAHALLESİ</b>	Hamzabey
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>ADA NO</b>	1431
<b>PARSEL NO</b>	2
<b>NİTELİĞİ</b>	Tarla
<b>ARSA ALANI</b>	437,29m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	2250
<b>CİLT NO</b>	1
<b>SAHİFE NO</b>	73
<b>TAPU TARİHİ</b>	25.01.2023

<b>SAHİBİ</b>	EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 1/1
<b>İLİ-İLÇESİ</b>	Rize-Merkez
<b>MAHALLESİ</b>	Hamzabey
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>ADA NO</b>	1431
<b>PARSEL NO</b>	1
<b>NİTELİĞİ</b>	Tarla
<b>ARSA ALANI</b>	644,28m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	2250
<b>CİLT NO</b>	1
<b>SAHİFE NO</b>	72
<b>TAPU TARİHİ</b>	25.01.2023

### 10.2. Tapu Takyidatı

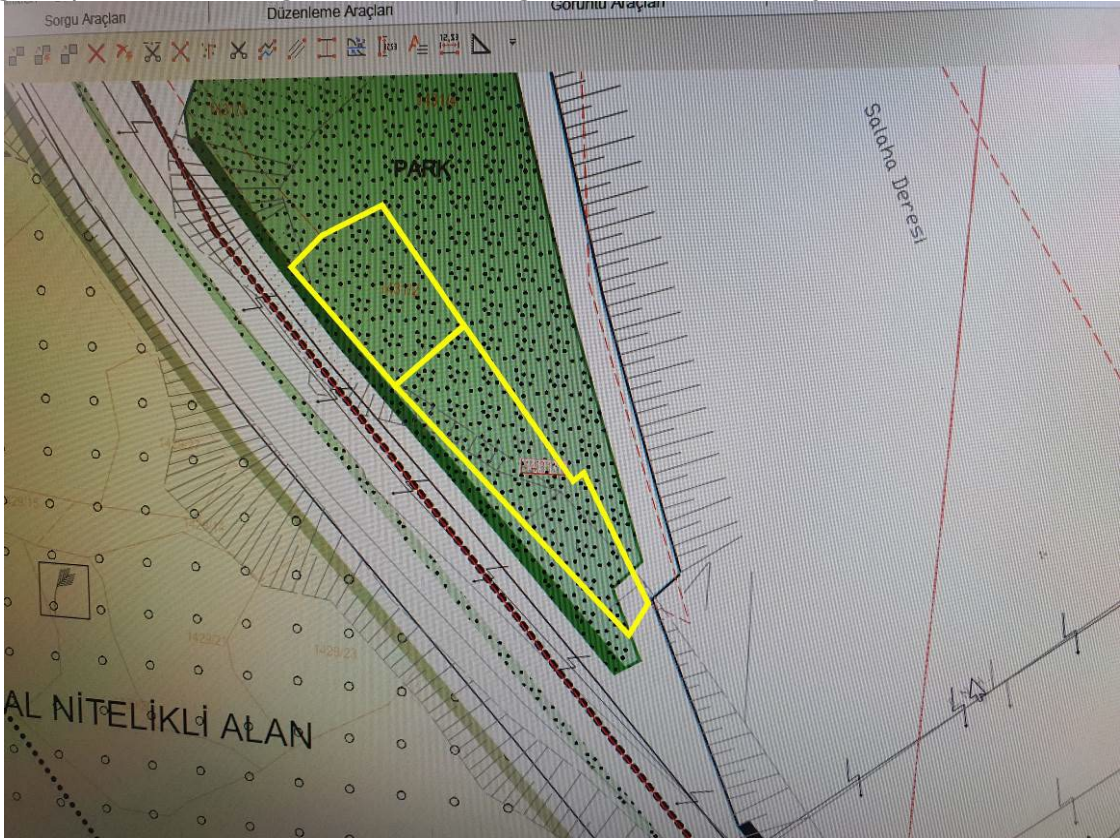
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden e temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyan: Beyan Diğer (Konusu: Şirkete ait tür değişikliği işlemi vardır. (Limited şirket anonim şirkete dönmüştür. ) ) 06-01-2023 - 589

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Rize Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgide konu taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, Park Alanı içerisinde kalmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmediği, Riskli alan ya da Rezerv alanda kalmadığı ve parselin herhangi bir terki olmadığı tarafımıza belirtilmiştir.



### 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Rize Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 1431 ada 1 ve 2 parsele ait toplam 1050 m2 ticari yapı alanı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultunda düzenlenmiş bulunan K0VS5Y5D belge numaralı 05.10.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

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

Rapor konusu taşınmaza ait her hangi bir plan iptali bulunmamaktadır.

### 11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim kanuna tabi değildir

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

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

#### **11.5.1.1.Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

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

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

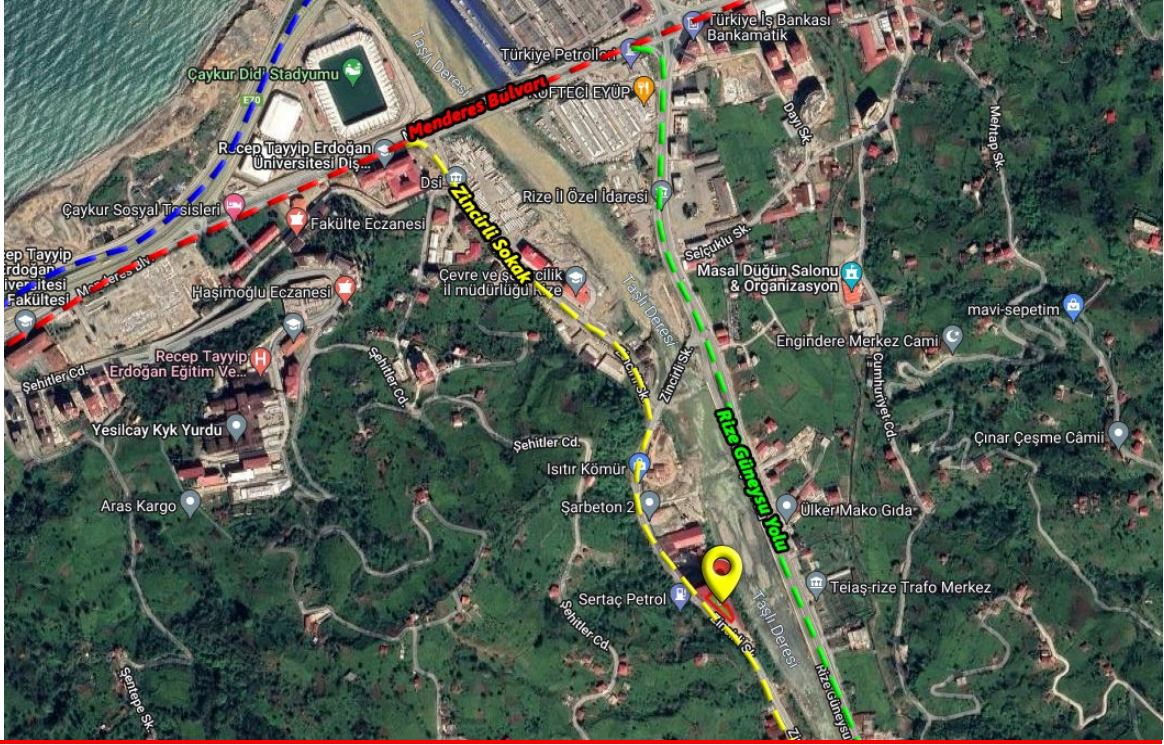
1431 ada 1 ve 2 parseline ait toplam 1050 m2 ticari yapı alanı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda düzenlenmiş bulunan K0VS5Y5D belge numaralı 05.10.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.



## 12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Rapor konusu taşınmaz; Rize ili, Merkez ilçesi, Hamzabey Mahallesi, Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel üzerinde yer alan depo amaçlı kullanılan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar merkez ana arterlerinden Menderes Bulvarı üzerinde Artvin istikametinde gidilirken RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesinin önünden sağa dönülerek Zincirli Sokağa girilir. Yol boyu ~930 m ilerledikten sonra yolun dere tarafında konumlu olan taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla ticaret ve kamu amaçlı az sayıda konut amaçlı kullanımlar bulunmaktadır. Yakın çevresinde; RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesi, Tır Parkı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Rize İl Özel İdaresi, Rize Belediyesi Atölyeleri, İş yerleri, Depolar vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaz Rize Merkeze 6 km, Rize Limanına 7 km, Rize-Artvin Havalimanına 29 km mesafededir.



### Konum Krokisi

## 12.2. Bölge analizi

### 12.2.1. Rizeİli:

Rize'nin tarih öncesi hakkında bilgiler sınırlı durumdadır. Kentin adının kökeniyle ilgili çeşitli efsaneler varsa da tam olarak bilinmemektedir. M 2. bin yıl başlarında tarım ve hayvancılıkla uğraşan bazı toplulukların yaşadığı yörenin yazılı tarihi M 7. yüzyılda Miletli denizcilerin yaptıkları seferlerle başlar. Daha sonra Kimmer, Med ve Pers akınlarına uğrayan yöre, M 180'de Kral Pharnakes 'in işgaline uğrar. M 1. yüzyılda Partlar'ın eline geçen bölge, MS 10 yılında Roma egemenliği altına girer. Karadeniz-İran ticaret yolu üzerinde oluşu nedeniyle çekişme konusu olur ve Doğu Roma İmparatorluğu(Bizans) ile Sasaniler arasında birkaç kez el değiştirir. 1071 Malazgirt Zaferi'nin ardından Selçukluların eline geçtiyse de I. Haçlı Seferi sonrasında Doğu Roma Hakimiyetine geri döner. 1204'teki III. Haçlı Seferi'nden sonra Trabzon Rum İmparatorluğu'nun egemenliğine girer. Fatih Sultan Mehmed devrinde, 1461 yılında kentte Osmanlı egemenliği başlar. I.Dünya Savaşı'nda 9 Mart 1916'da Rus işgali yaşayan Rize, 2 Mart 1918'de kurtulur. Bu tarihten sonra Trabzon vilayetine bağlı sancak merkezi olan kent, Cumhuriyet sonrasında 1924'te il olur.

Rize Kuzeydoğu Anadolu'da Doğu Karadeniz kıyı şeridinin doğusunda; batıda Trabzon, güneyde Bayburt ve Erzurum, Doğuda Artvin İlleri, Kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. Güneyinde yer alan dağlar sahilden itibaren yükselmeye başlar. Yüksek dağ eteklerinden doğarak, yaklaşık 80 km uzunluğundaki kıyı şeridinden Karadeniz'e akan akarsuların yoğunluğu nedeniyle engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Karadeniz Bölgesi'nin iklim özelliklerine sahip Rize'de kış ayları kıyı kesimlerde ılıman ve yağmurlu, dağlık kesimlerde soğuk ve kar yağışlı; yaz ayları ise genellikle ılıman geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması 14°C civarındadır. En düşük sıcaklık Ocak ayında -5/-6 °C, en yüksek sıcaklık Temmuz ayında ortalama 32.5 °C'dir. Bölge Türkiye'nin en çok yağış alan yerleşimlerindenidir. Yıllık toplam yağış miktarı 2300 mm'nin, nem oranı %75'nin üzerindedir.

Türkiye'nin tüm bölgelerinden karayolu bağlantısı mevcuttur. Rize batıda Trabzon'a 76 km, güneyde İkizdere ilçesi üzerinden Erzurum'a 251 km, doğuda Artvin'e 159 km uzaklıktadır.

Rize sanayisi ve Ticareti; Rizenin en temel özelliği, tam anlamıyla bir çay kenti olmasıdır. İlin ekonomisine de ticaretine de çay bitkisi ve çay tarımı damgasını vurur.

İlde Sanayi siciline kayıtlı 205 irili ufaklı işletmeden 170 adedi çay üretimi alanında faaliyet göstermektedir. Bu işletmeler, çay işleyen fabrika ve atölyelerdir. Bu 170 adet işletmeden 34 adedi Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğüne bağlı fabrikalardır. Bu fabrikalarda yaklaşık 15.000 kişi istihdam edilmektedir.

Ülkemizin çay üretiminin üçte ikisine yakını Rize'de yapılır. İkliminin ılık oluşu ve bol yağış olması nedeniyle Rize çay üretimi için çok elverişlidir.

İlde Çay tarımı 1944 yılında başlamış olup, günümüze kadar büyük gelişmeler göstermiştir. Çay tarımı, yörede fabrikaların yapılması ve elde edilen ürünlerin burada işlenmesiyle bölgenin ekonomisine büyük katkı yapmıştır. 40.000 hektarlık çay bahçelerinde yılda ortalama 400.000 ton çay üretimi yapılır.

Çay fabrika ve atölyelerinin dışında bu fabrikaların yedek parçasını üreten, bakım ve onarımını yapan işletmeler, çay paketleme ve ambalaj fabrikaları, un fabrikaları, kereste fabrikaları, döküm fabrikaları, balık unu ve balık yağı fabrikası gibi sanayi kuruluşları İlimizin ekonomisinin temel taşlarıdır.

Rize topraklarının dağlık ormanlık ve çok engebeli olması nedeniyle sürülmeye elverişli olmadığı için kullanılabilen tarım arazisi oldukça azdır. Bu nedenle sebzeçilik ve meyvecilik, yöre insanının kendi ihtiyacını karşılayacak ölçüde yapılır. Daha çok mısır, fasulye ve patates, armut, elma, fındık ve mandalina yetiştirilir.

Dünyaca ünlü ve çok az bir ekim alanında yetişen puro tütününü, Rize'nin Pazar ilçesinde yetiştirir. Puro tütününü bu ilçeye özgü bir endüstri bitkisi ve Pazar purolarının yapımında kullanılır. Puro tütününü diğer tütünlerden ayıran en büyük özellik yapraklarının 1 metre civarında oluşudur. Diğer tütünler gibi kıyılmayan bu tütün, iç sargılık, dış sargılık ve dolguluk olarak üç aşamada kullanılır.

İlde çay tarımının yaygınlaşması ile mısır tarımı gerilemiş ve buna bağlı olarak hayvancılık da eski önemini kaybetmiştir. Yine hayvancılık da yöre insanının kendi ihtiyacını karşılayacak ölçüde yapılmaktadır.

İlin önemli geçim kaynaklarından biride arıcılıktır. İlin birçok bölgesinde arıcılık yapılmaktadır. İlin İkizdere İlçesi'ndeki Anzer Yaylasında oldukça küçük sayılabilecek bir alanda yetiştirilen Anzer Balı Dünyaca ünlüdür. Bu bölge dünyada başka herhangi bir yerde bulunmayan ve flora örtüsüne sahiptir. 450-500 değişik türdeki kır çiçeği bulunur ve bunlardan 80-90 tanesi sadece burada yetiştirir. Bu bölgeden elde edilen balın birçok hastalığa iyi geldiği bilinmektedir. Bu bölgede sınırlı ölçüde üretim yapılabildiği için Ülkemiz ve dışarıdan gelen talepleri karşılamaktan uzaktır.

İlin bir diğer geçim kaynağı da Balıkçılıktır. Rize, balık üretiminde. Rize kıyıları bol ve kaliteli balık potansiyeline sahiptir. Kıyılarında hamsi, kefal, istavrit, palamut, barbunya, kalkan, zargana, izmarit, mezgıt, lüfer, kırlangıç, torik, karagöz, tirsi ve levrek gibi kıymetli balıklar bulunur. Son yıllarda Karadeniz' deki kirlenme nedeniyle türlerde azalma görülmektedir.

İl 150.000 hektar orman ve 35.000 hektar fundalık alanına sahiptir. Ormanlarda kayın, kızılçam, kestane, kızılğaç, titrek kavak, gürgen, meşe, dişbudak ve çeşitli yabancı meyve ağaçları bulunur. Yılda yaklaşık 100.000 m<sup>3</sup> sanayi odunu ile 70 ster yakacak odunu üretimi yapılmaktadır.

İl Merkez ve İlçelerinde 6 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Bunlardan Merkezdekinde 222, Çayeli İlçesindekinde 122, Ardeşen İlçesindekinde de 111 işyeri bulunmaktadır.

Bunların dışında Rize Merkezde kurulmuş bulunan Rize Modern Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Çiftekavak mevkiinde planlanan yerde Küçük Sanayi Sitesi İşyeri yapma konusunda kamulaştırma çalışmalarını sürdürmektedir.

Pazar İlçesinde bulunan Pazar Modern Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ise yer temini konusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

Zengin akarsu kaynaklarına sahip ilimizde mevcut potansiyelin yeterli ölçüde kullanılamamaktadır. Bu alanda yatırım yapılarak, üretilecek elektrik ile ülkemiz enerji ihtiyacına önemli katkı sağlanacaktır.

Yine Rize ve Ülkemiz için çok önemli potansiyeli olan eko turizm, dağ ve yayla turizmi için yeni yatırımlar yapılarak atıl olan değerlerin ekonomiye kazandırılması gereklidir.

### **Rize'nin Ekonomik Durumu**

Üçte ikisinden fazlası kırsal kesimde yaşayan il halkı geçimini çay üretiminden sağlar. Tarıma elverişli toprakları son derece kısıtlı olan Rize ilinde ekili alanların yalnızca %3 kadarı çay dışındaki ürünlere ayrılmıştır. Türkiye yaş çay yaprağı üretiminin %70'ten fazlası Rize ilimizde yetiştirilmektedir. Az miktarda yetiştirilen öteki tarım ürünlerinin başlıcaları patates, mısır, fasulye, elma armut, mandalina portakal, tütün ve karalahanadır. Kırsal kesimde yaşayan her aile kendi ihtiyacını karşılamak amacı ile az sayıda sığır besler. Çamlıhemşin ve İkizdere yörelerinde de koyun yetiştirilir. Arıcılık Rize ilinde önemli bir yere sahiptir. Özellikle İkizdere ilçesinin Anzer Yaylası'nda küçük bir alanda elde edilen Anzer balının astım ve ülser gibi hastalıklara iyi geldiği bilinmektedir. Buradaki değişik çiçeklerden elde edilen bu bal son derece az miktarda üretilebilmekte ve çok yüksek fiyatla satılmaktadır.

İlin ormanlık alanlarında yaşayan köylülerin bir bölümü geçici işçi olarak kesim ve dikim işlerinde çalışır. Kıyı halkının bir bölümü geçimini eskiden beri balıkçılıktan sağlar. Son yıllarda aşırı ve kurallara uygun olmayan avlanma gibi nedenlerle Karadeniz'de balığın azalması sonucu Rizeli balıkçılar avlanmak için başka denizlere gitmektedir. Fazla gelişmemiş olan il sanayisinin en önemli kuruluşları kısa adı Çay-Kur olan Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü ile özel kesimin elindeki çay işleme ve paketleme fabrikalarıdır. İlin çeşitli kesimlerinde kurulmuş olan balık yağı ve balık unu fabrikaları Karadeniz'deki balıkların

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.  
azalması nedeniyle güç durumdadır.

Rize ilinde yer alan öteki sanayi kuruluşları uni şekerli ürünler, orman ürünleri, çivi ve tel fabrikalarıdır. Canlı bir küçük sanayisi olan Rize ilindeki başlıca küçük atölyeler metal eşya ve orman ürünlerini işleme yöneliktir.

Doğal güzellikler açısından çok zengin olan Rize ilinin Karadeniz kıyısında yer alan kumsalları ve Rize Dağlarındaki ormanlarla çevrili yaylalardaki yerleşim yerleri Ege ve Akdeniz kıyısındaki tatil yerlerinden çok daha değişik gezi ve dinlenme olanakları sunar. Kaçkar Dağı'nın Çamlıhemşin ilçesi sınırları içinde kalan kesiminde yaşayan çeşitli av hayvanları için bir koruma ve üretme alanı kurulmuştur.

Yeraltı kaynakları bakımından zengin olmayan Rize ilinin bazı kesimlerinde demir ve manganez yatakları ile şifalı maden suyu kaynakları vardır.

### 12.3. Türkiye'nin Makro ekonomik Görünümü

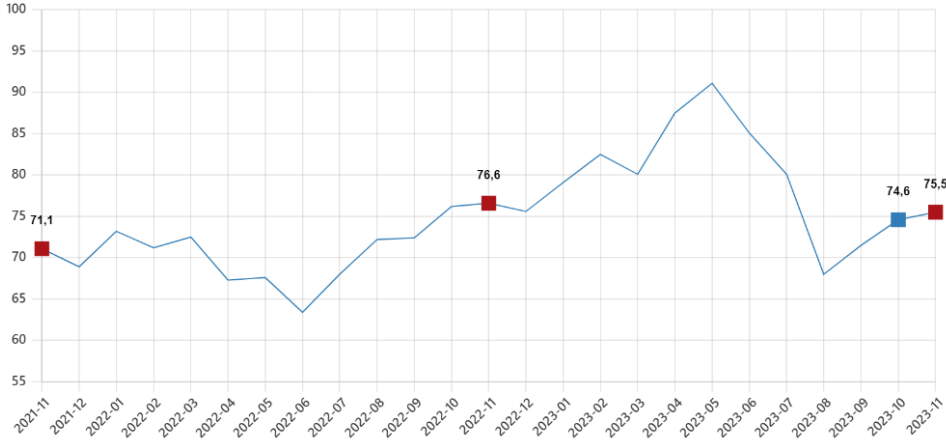
#### Tüketici Güven Endeksi, Kasım 2023



Tüketici güven endeksi 75,5 oldu

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

#### Tüketici güven endeksi, Kasım 2023

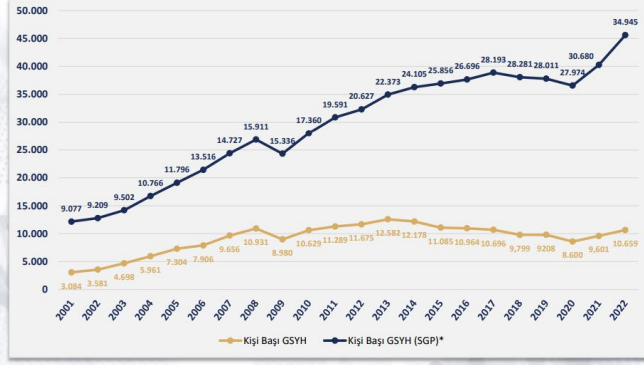


#### Tüketici güven endeksi, alt endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2023

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

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

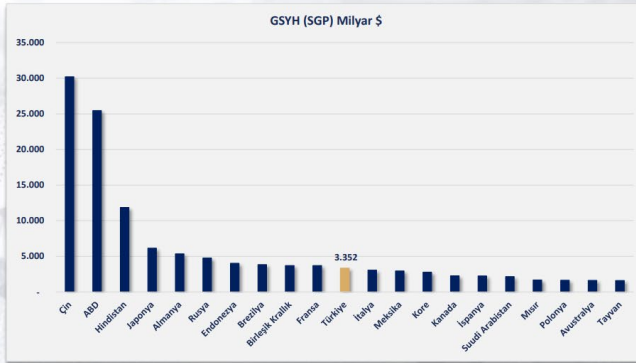
#### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK  
\*Geçici veri

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

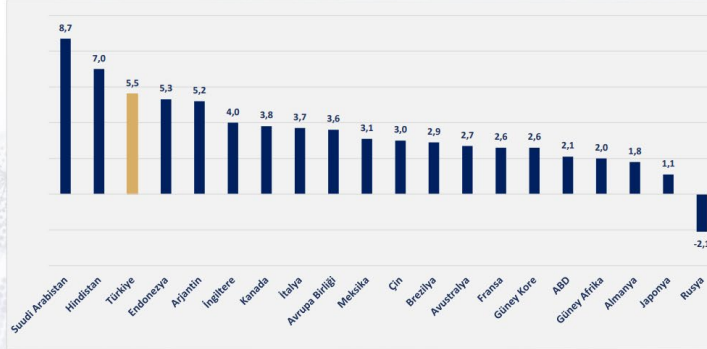
#### Dünyanın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH)



Kaynak: IMF

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

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

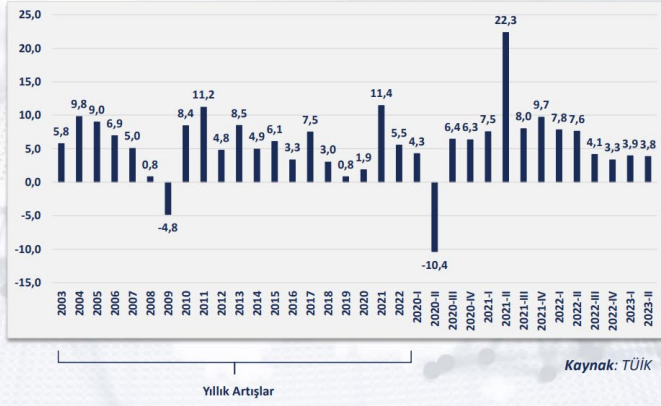


Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics



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

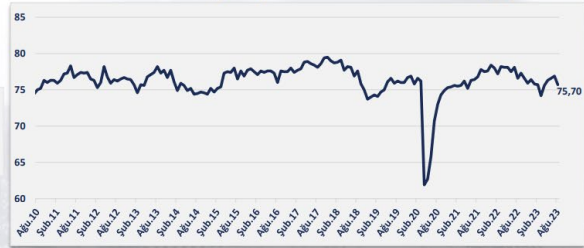
### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Yıllık Artışlar

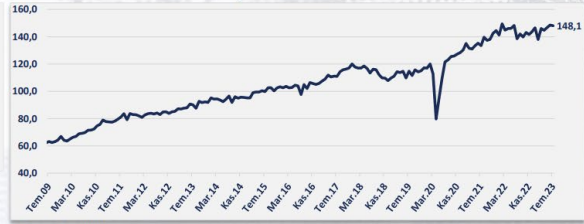
- 2023 yılı Ağustos ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı yıllık bazda 0,9 puan, aylık bazda ise 1,20 puan azalışla %75,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)



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

### Sanayi Üretim Endeksi\*

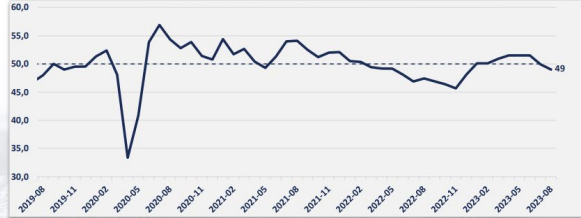


\*Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış Endeks (2015=100)

9/72

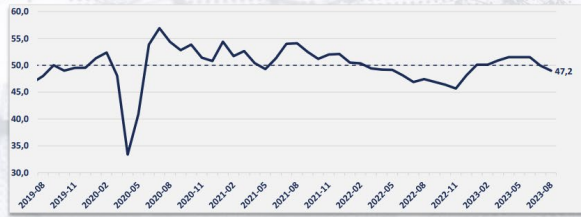
- PMI, 2023 yılı Ağustos ayında 49,0 olarak gerçekleşmiştir.

### Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI)



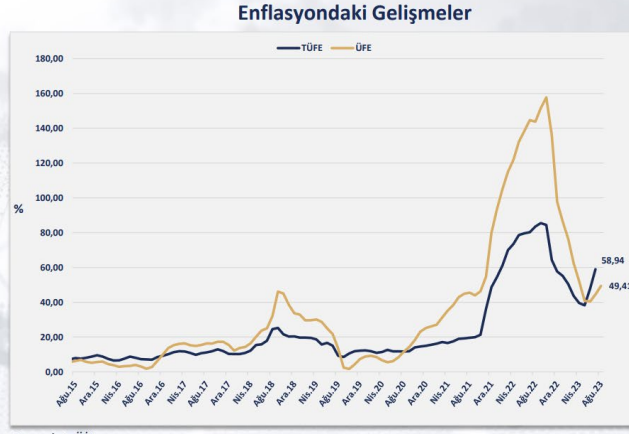
- Yeni ihracat siparişleri endeksi Ağustos ayında 47,2 olarak gerçekleşmiştir.

### Yeni İhracat Siparişleri Endeksi





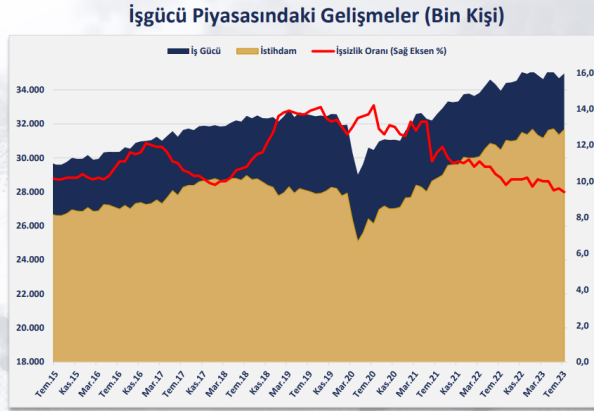
- 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %58,94, Yİ-ÜFE'de ise %49,41 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK



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



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

## KAYNAK: TCMB, TUIK

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

#### Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar,
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar,
- Samsun gibi metropollerde proje geliştirilebilecek imarlı arsa azlığı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların azalması.

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlardaki taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

### **13. AÇIKLAMALAR**

Rapor konusu taşınmaz; Rize ili, Merkez ilçesi, Hamzabey Mahallesi, Zincirli Sokak, 1431 ada 1 ve 2 parsel üzerinde yer alan depo amaçlı kullanılan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar merkez ana arterlerinden Menderes Bulvarı üzerinde Artvin istikametinde gidilirken RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesinin önünden sağa dönülerek Zincirli Sokağa girilir. Yol boyu ~930 m ilerledikten sonra yolun dere tarafında konumlu olan taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla ticaret ve kamu amaçlı az sayıda konut amaçlı kullanımlar bulunmaktadır. Yakın çevresinde; RTEÜ Dış Hekimliği Fakültesi, Tır Parkı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Rize İl Özel İdaresi, Rize Belediyesi Atölyeleri, İş yerleri, Depolar vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaz Rize Merkeze 6 km, Rize Limanına 7 km, Rize-Artvin Havalimanına 29 km mesafededir.

### **14. ENVERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

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

## 15. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler(Swot Analizi)

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

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

(d)yöntem(ler)inuygulanmasıçingerekengüvenilirbilgininmevcudiyeti.

### **16.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini

yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

## **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),

ve/veya

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

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

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklentileri ve

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*  
bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıttığının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

## 17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespiti aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

### 1. Arsanın değeri

### 2. Projenin halihazır durum değeri

#### 17.1. Arsanın Değeri

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Maliyet Yaklaşımı

##### 17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### Piyasa Bilgileri

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### **Satılık Arsa Emsalleri:**

►Emsal 1: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 15.363m<sup>2</sup> parsel yüzölçümüne sahip Ticaret imarlı Emsal:1,80 hmax: 24,50m yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 120.000.000TL bedelle satılıktır. (7.811 - TL/m<sup>2</sup>) Güneş Gayrimenkul 0 (545) 246 31 86

►Emsal 2: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 3.290m<sup>2</sup> parsel yüzölçümüne sahip Konut+Ticaret imarlı Emsal:2,60 hmax: 30,50m yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 105.000.000TL bedelle satılıktır. (31.950 - TL/m<sup>2</sup>) Remax 0 (532) 562 32 67

►Emsal 3: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 2.800m<sup>2</sup> parsel yüzölçümüne sahip Konut+Ticaret imarlı Emsal:1,20 hmax: 21,50m yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 25.000.000TL bedelle satılıktır. (8.928 - TL/m<sup>2</sup>) Sahibinden Tel: 0 (534) 481 26 53

►Emsal 4: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu ile yapılan görüşmede taşınmazların arsa değeri için konum, cephe, ulaşılabilirlik, yapılaşma şartları dikkate alındığında 6.000-7.000TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. Remax 0 (532) 562 32 67



**Emsal Analizi(Arsa)****ARSA  
KARŞILAŞTIRMA  
TABLOSU**

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	7811	31950	8928	7000
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-30%	-5%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-40	-5%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>6678</b>	<b>12077</b>	<b>7654</b>	<b>6650</b>

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

**Yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda Emsal 1,2,3 taşınmaza göre konum ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsellerin park alanı içerisinde olması sebebi ile kamuya geçiş sağlanacak parseller olarak gözlenmiştir. Bu hususun değerlendirilmesinde olumsuz olarak etki yaratacağı göz önünde bulundurulurken değerlendirme esaslarında dikkate alınmıştır. Bu etkenler dikkate alındığında taşınmazların arsa değeri için 9500TL/m<sup>2</sup> olarak kanaat verilmiştir.**

Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde nihai birim m<sup>2</sup> değere ulaşılmıştır.

**Ulaşılan Sonuç**

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

1431 ada1-2 Parseller	
Yüz ölçümü	1081,57
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	9500
<b>1431 ada 1-2 Nolu Parseller İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer(TL)</b>	<b>10.274.915.TL</b>

### 17.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

#### **Varsayımlar:**

#### **Toplam İnşaat Alanı:**

Rize Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 1431 ada 1 ve 2 parselde ait toplam 1050 m<sup>2</sup> ticari yapı alanı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda düzenlenmiş bulunan K0VS5Y5D belge numaralı 05.10.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

#### **İnşaat Maliyetleri:**

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

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanarak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
1431 Ada 1-2 Nolu Parseller Arsa Değeri	1.081,57 m <sup>2</sup>	9.500TL/m <sup>2</sup>	1 / 1	10.274.915 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>1.081,57 m<sup>2</sup></b>			<b>10.274.915 TL</b>
<b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b>				<b>10.274.915 TL</b>
AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 11,00m			100,0%	0 TL
Sanayi Depolama Binası Maliyeti Çelik H: 11,00m	1.050,00 m <sup>2</sup>	12.500TL/m <sup>2</sup>	100,0%	13.125.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.500.000 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>1.050,00 m<sup>2</sup></b>			<b>14.625.000 TL</b>
<b>TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ</b>				<b>24.899.915 TL</b>

### 17.2. Projenin Hali hazır Durum Değeri

Maliyet tablosundan da görüleceği üzere 1431 ada 1-2 parselde yapı ruhsatı alınan projenin hesaplanan hali hazır durum değeri **24.900.000,-TL** mertebesinde dir.

## **18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

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

#### **Arsa Değeri:**

Değerleme konusu parsel üzerine sanayi depolama amaçlı yapı yapılmakta olup hali hazırda inşaat halinde olması nedeni ile arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile parsel üzerinde yer alan yapıların değeri ise maliyet yöntemi ile hesap edilmiş ve Arsa+Bina değeri hesap edilerek değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ancak nihai değer olarak** gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Maliyet Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre taşınmaz değeri **24.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmaz arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri Maliyet yaklaşımına göre 24.900.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 10.274.915,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Arsa üzerinde yer alan yapıya ait tüm yasal belgeler mevcuttur.

**19. SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

**1. Arsa değeri için,**

**10.274.915,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**2. Hali hazır Durum Değeri için,**

**24. 900.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Arsanın KDV dâhil (%20) değeri 12.329.898,-TL, KDV dahil proje değeri 29.880.000,-TL

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2023)

Saygılarımızla,  
**Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Eki:**

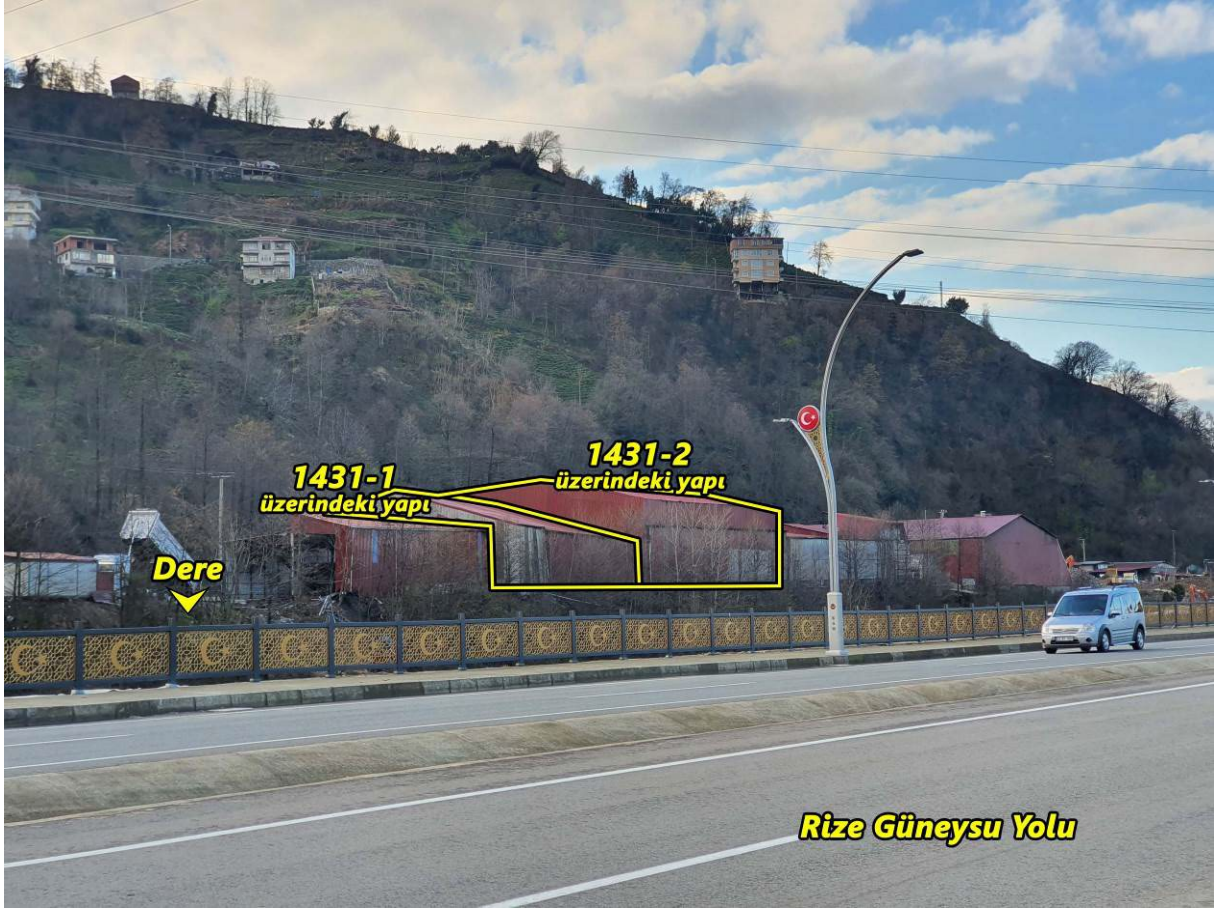
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

**Yusuf YAYLALI**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 920058)

**Şeref EMEN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)



FOTOĞRAFLAR

















## YAPI KAYIT BELGESİ

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



CSB01000215278001

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : K0VS5Y5D  
Başvuru Numarası : 2152780  
Düzenleme Tarihi : 05.10.2018

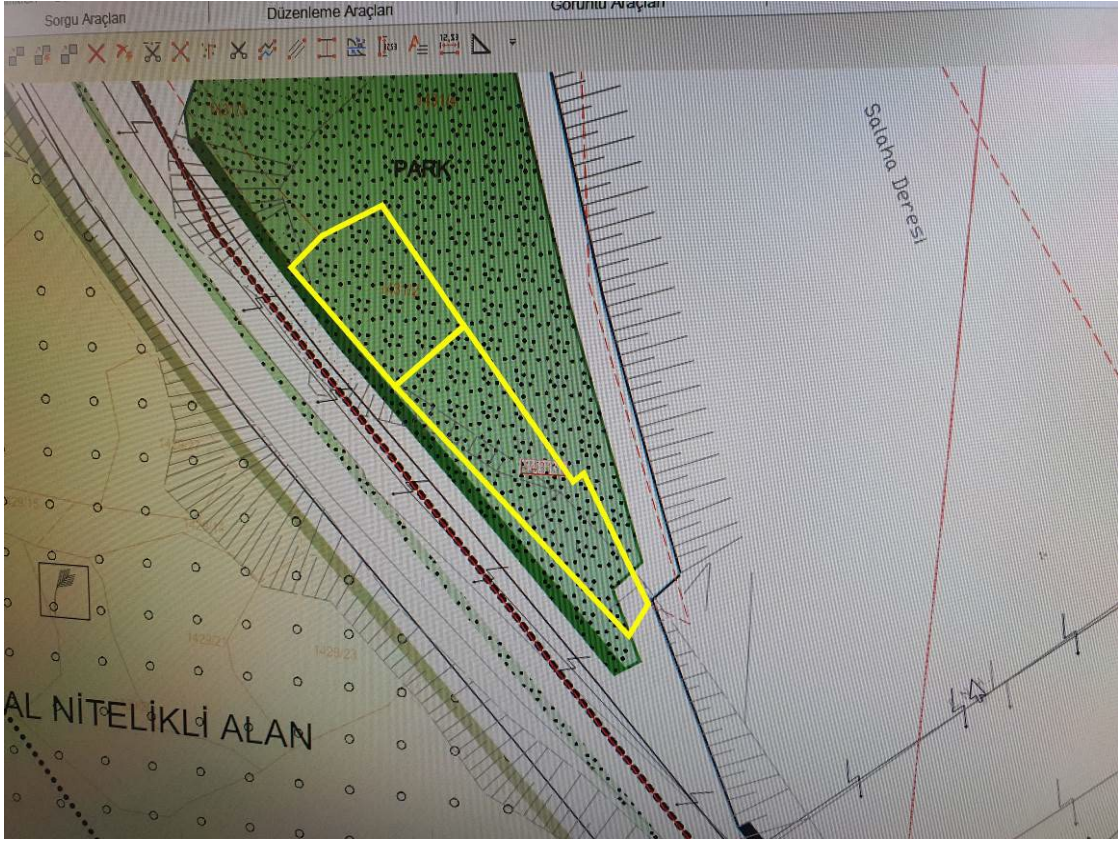
Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:RİZE, İlçe:MERKEZ, Mahalle:HAMZABEY,  
Ada:1431, Parsel:1 - 2  
Toplam Yapı Alanı : 1050,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1081,90 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait  
**Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*



## İMAR DURUMU



## CBS GÖRÜNTÜSÜ

İdari **Taşınmaz No** Analiz Diğer ▾

Rize ▾

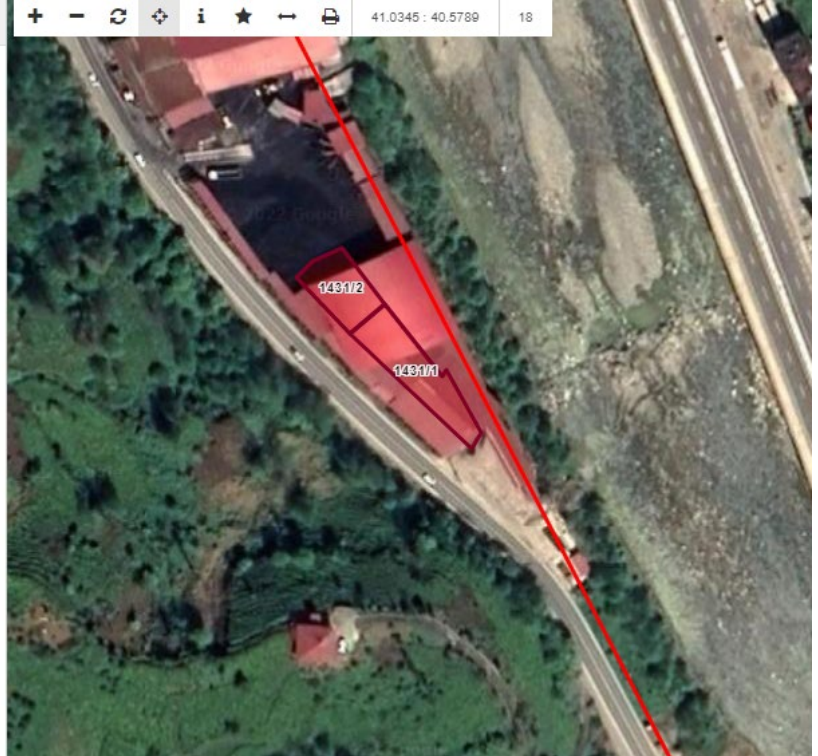
Merkez ▾

Hamzabey ▾

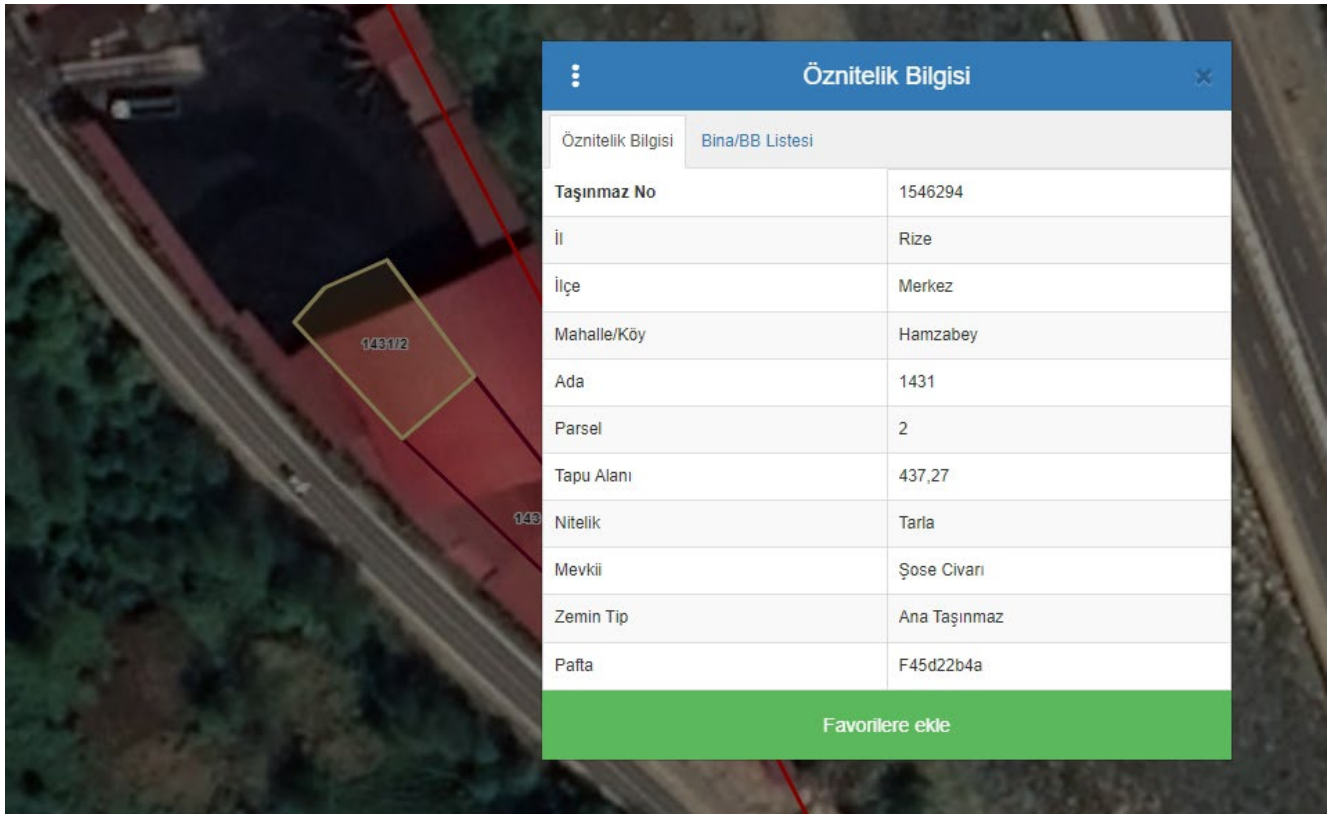
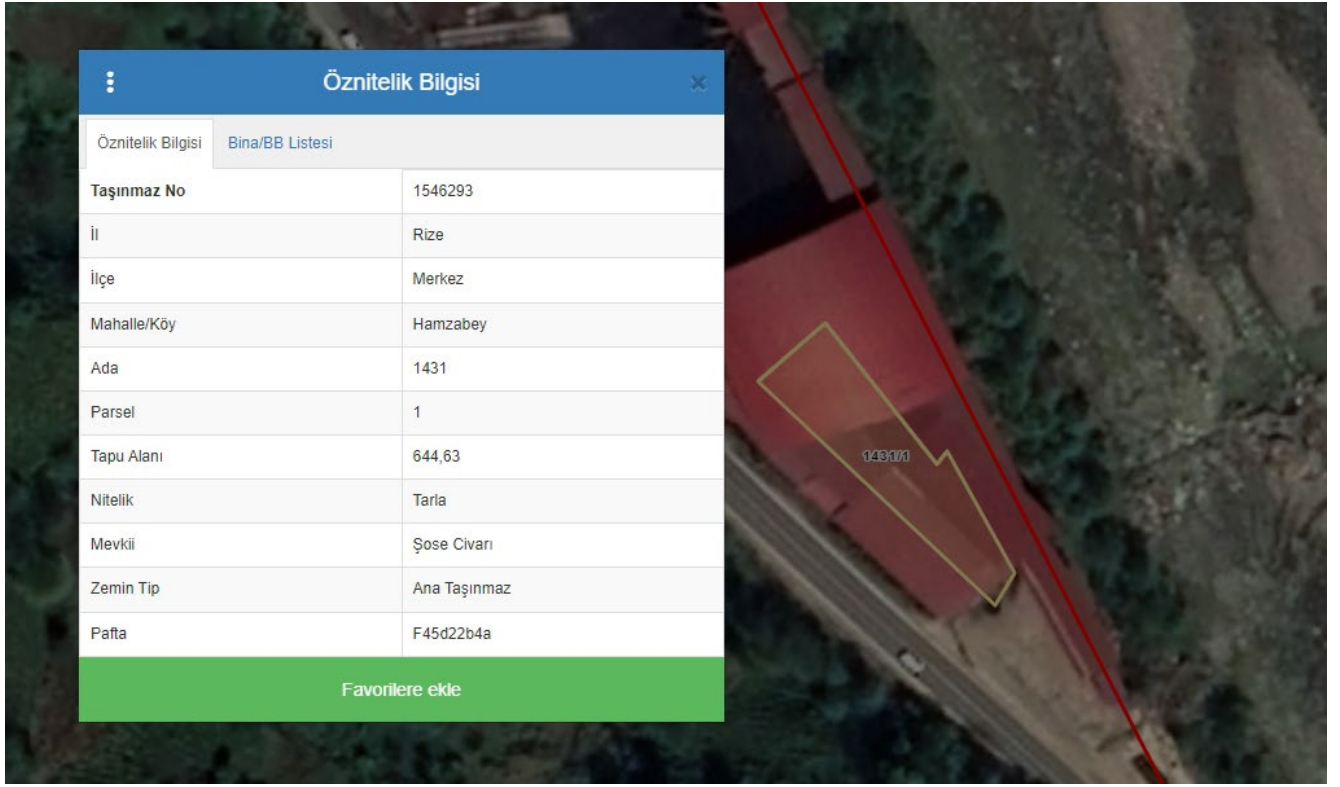
1431

2

**Sorgula**







## TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:22



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
051724006215	20240105-1775-F04254	621

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1431/1
Taşınmaz Kimlik No:	120428678	AT Yüzölçüm(m2):	644.28
İl/İlçe:	RİZE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Rize	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMZABEY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şose Cıvarı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/72	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Şirkete ait tür değişikliği işlemi vardır. (Limited şirket anonim şirkete dönmüştür. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Rize - 06-01-2023 13:03 - 589	

1 / 2

	VKN:3960588789	
--	----------------	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
727410314	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 2250	-

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

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

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
051724006215	20240105-1775-F04254	621

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1431/2
Taşınmaz Kimlik No:	120428679	AT Yüzölçüm(m2):	437.29
İl/İlçe:	RİZE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Rize	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMZABEY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şose Cıvarı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/73	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Şirkete ait tür değişikliği işlemi vardır. (Limited şirket anonim şirkete dönmüştür. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Rize - 06-01-2023 13:03 - 589	

1 / 2

		VKN:3960588789	
--	--	----------------	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
727410319	(SN:8453174) EFOR GÜBRE MADENCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 2250	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JYOTn3zcGkb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

## DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**ŞİRKET YETKİ BELGELERİ**  
**BDDK YETKİ YAZIMIZ**

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

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

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

**ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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



## SPK YETKİ YAZIMIZ



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

15/02/2010

Konu :

1394

**ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ayten Sok. No:22/1  
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı