



## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

SAMSUN İLİ, HAVZA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ,  
653 ADA, 2 PARSELDE “2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI” VASIFLI  
TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

**31.12.2019**

**KD-SPK 2019-0015**

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**KUZEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN**

**TEL: 0362 238 20 20**

**EMİL: [info@kuzeygd.com.tr](mailto:info@kuzeygd.com.tr)**

## İÇİNDEKİLER

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ
- 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
  - 2.5.1 PAZAR
  - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE İŞİN KAPSAMI

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
  - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
  - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
  - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
  - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
  - 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
  - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ
  - 3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR
  - 3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
  - 3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
  - 3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
  - 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
  - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
  - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
  - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
  - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER
  - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

#### 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI
  - 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER
  - 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ
  - 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
  - 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)
  - 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)
  - 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
  - 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ
  - 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
  - 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
  - 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TAŞARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLAR İÇİN IB-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

## 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ  
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ( TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)  
7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI  
7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

## 8. EKLER

- 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER  
8.2 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ  
8.3 RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ

## BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 31.12.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0015

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

*\*İş bu rapor SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2020 tarih ve 12233903-340.15-E.5015 sayılı yazısına istinaden tarafımıza tebliğ tarihi olan 22.05.2020'den 3 iş günü içinde revize edilerek 28.05.2020 tarihinde Avrasya GYO A.Ş.'ye teslim edilmiştir.*

### 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Kaan Şengül – SPK Lisans No: 406427

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

### 1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (04.12.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 31.12.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

### 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.01.2019 tarihli ve 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 30.08.2019 tarih ve 3074 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi 2. fıkrası doğrultusunda Sermaye Piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında, toplam 54 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

### 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

### 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
-	-	-	-	-

## BÖLÜM 2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

## 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 20 20

E-Mail: [info@kuzeygd.com.tr](mailto:info@kuzeygd.com.tr)

## 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

E-Mail: [info@avrasyagyoy.com.tr](mailto:info@avrasyagyoy.com.tr)

## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.01.2019 tarihli, 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, " Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 Ada, 2 Parselde yer alan "2 katlı betonarme otopark ve arsası" vasıflı taşınmazın adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerlendirme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlandıracak başka etkenler bulunmamaktadır.
- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.
- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.



- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

## 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### 2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- ✘ “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir Pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- ✘ "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, Pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- ✘ "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve Pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- ✘ "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut Pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- ✘ "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut Pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, Pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- ✘ "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- ✘ "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde Pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve Pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda Pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- ✘ "Tarafların bilgilendirilmesi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.
- ✘ "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

**Pazar kirası**, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayana ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmesi ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✘ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- ✘ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- ✘ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✘ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✘ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- ✘ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür. İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayıma dayalı bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE KAPSAMI

Bu rapor; Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 Ada 2 Parsel numarasında kayıtlı “2 katlı betonarme otogar binası ve arsası” vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

653 ADA / 2 PARSEL		
İLİ	:	SAMSUN
İLÇESİ	:	HAVZA
MAHALLESİ	:	İNÖNÜ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	B.a
ADA NO	:	653
PARSEL NO	:	2
KAT NO	:	-
B.B. NO	:	-
BLOK NO	:	-
YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.312,44 m <sup>2</sup>
A. G. NİTELİĞİ	:	OTOGAR
B.B. NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYI	:	1/1
CİLT/SAYFA NO	:	12/1070
TAŞINMAZ ID	:	65205529
TARİH/YEVMIYE NO	:	16.02.2011/505
TAPU TÜRÜ	:	MÜSTAKİL TAPU (CİNS TAHSİSLİ)
MALİK	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazın tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 03.12.2019 tarihinde saat 14.33'de alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

### 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 653 ADA 2 PARSEL

03.12.2019 tarihinde saat 14.33' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerlendirme konusu taşınmaz tam hisse ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Gayrimenkulün tamamı satış işleminden 16.02.2011 tarih, 505 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiş olup; mülkiyet durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

04.12.2019 tarihinde Havza Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.09.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Havza Belediyesi Revizyon uygulama imar planında "TERMINAL" alanına isabet etmektedir. İmar durumunda son 3 yıl içinde taşınmazı etkileyen herhangi bir değişiklik olmamıştır.

\*Konu ile ilgili belediyede görevli memur tarafından imzalı onaylı imar durum belgesi ekte sunulmuştur.

### 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 03.12.2019 tarihinde, saat: 14.33' de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; alınan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması, yapının iskânlı olması ve üzerinde takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

### 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

04.12.2019 tarihinde Havza Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.09.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Havza Belediyesi Revizyon uygulama imar planında "TERMINAL" alanına isabet etmektedir. Parselde, güney doğu ve batı cephelerinden 10 metre, kuzeydoğu ve güneybatı cephelerinden 5 metre çekme mesafeleri geçerlidir. Belediyede görevli memurdan edinilen bilgiye göre, parselin yaklaşık 200 m<sup>2</sup> yola terki olduğu bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde, bölge bazında 14.09.2018 tarihinde Revizyon imar planı yapıldığı, güncel tarihli plan ile eski plan üzerinde yapılan karşılaştırmada konu taşınmazın etkileyen herhangi bir durumun olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu adanın imar planı notuna göre (653 ada 1 parselde yer alan) Akaryakıt ve LPG istasyonu giriş çıkışı terminal içinden olacaktır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut imar paftası, Havza Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGM-CBS üzerinden kontrol edilmiştir.

#### 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde 653 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

- ✘ 28.08.2007 tarih, 2007/8 nolu yeni yapı ruhsatı,
- ✘ 18.12.2008 tarih, 2008/53 nolu yapı kullanma izin belgesi,
- ✘ 10.07.2008 tarih, 2005/1 nolu geçiş yolu izin belgesi
- ✘ 28.08.2007 tarih, 28 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

28.08.2017 tarih, 2007/8 sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 dür. Ruhsat 37 adet bina içindeki iş yeri 1723,62 m2 ve ortak alanlar 2229,38 m2 için alınmış olup, toplam 37 adet bağımsız bölümü ve 3953 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.(konu ruhsat belgesi 653 ada 1, 2 ve 3 parseller için alınmıştır.)

18.12.2008 tarih, 2008/53 sayılı yapı kullanma izin belgesine ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 dür. Belge 37 adet bina içindeki iş yeri 1723,62 m2 ve ortak alanlar 2229,38 m2 için alınmış olup, toplam 37 adet bağımsız bölümü ve 3953 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

10.07.2008 tarih, 2008/1 sayılı, 795-02 kontrol kesim numaralı Geçiş Yolu İzin Belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyasında, 28.08.2007 tarih, 28 sayılı belediye onaylı " Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali" için düzenlenmiş mimari projesi incelenmiştir.

Onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan inceleme ve ölçümler neticesinde, parsel üzerindeki yapının bodrum+zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak yaklaşık brüt 3270 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Proje dâhilinde yapılan incelemeler neticesinde, bodrum kat, malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü olmak üzere yaklaşık brüt 750 m<sup>2</sup>, zemin kat, 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanları olmak üzere yaklaşık brüt 1770 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat 15 adet büro, 1 adet zabita odası, 1 adet PTT odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan WC alanları olmak üzere yaklaşık brüt 750 m<sup>2</sup> kullanım alanlarından oluşmaktadır.

Projesinde ve mahallindeki faaliyetine göre yapılan tespitler neticesinde, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkân, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför olmak üzere toplam 22 adet yaklaşık brüt 676 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro olmak üzere yaklaşık brüt 306 m<sup>2</sup> kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup projenin toplamda 37 adet kiralanabilir üniteden oluştuğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otobüs terminali binasına ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 3953 m<sup>2</sup> kapalı alan belirtilmesine karşın, mimari projesi üzerinde yapılan ölçümlerde toplam 3270 m<sup>2</sup> kapalı alan hesaplanmıştır. Bu farkın 1.normal katta yer alan galeri boşluklarından kaynaklandığı tahmin edilmektedir.

### **3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ**

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin (onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alındığı, onaylı mimari projesi ve eklerine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

### **3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediye dosyasında ve imar arşivinde yapılan araştırmada, konu taşınmaza ait herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olumsuz kararın olmadığı beyan edilmiştir.

### **3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

3.07.2010 tarih ve 27460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki "14.06.2010 tarih ve 2010/324 sayılı Kararnamesinin eki karar" ile 19 Pilot İlde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 01.01.2011 tarihi itibari ile bütün illerde uygulanmasına karar verilmiştir. Konu taşınmaz 2011 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetimine tabi olmamıştır.

### **3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması hâlihazır durumuna ve mevcut projesine esas olarak yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 12 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan iyi ve getirimli bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

### **3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemeye konu gayrimenkul adına Kiralayan tarafın AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. kiracı tarafın ŞİMŞİR TUR TERMİNAL İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. olarak anıldığı 01.09.2019 tarihi ile başlamış olan ve süresi sözleşmenin başlangıcından itibaren 1 YIL olarak düzenlenmiş KDV dâhil 75.000 TL olarak tahakkuk edilmiş kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme eki rapor eklerinde sunulmuştur.

### **3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

İlgili belediyede yapılan resmi evrak incelemelerinde taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

### **3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR**

Değerleme konusu taşınmazın dokümanları ekte yer almaktadır.



### 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

#### 3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Havza ilçesi, İnönü Mahallesi, Tavşandağı Sokak, No:27 posta adresinde bulunmakta olup, 40,961900, 35,667400 (40°57'43"K / 35°40'3"D) coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Taşınmaz Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde yer almaktadır.

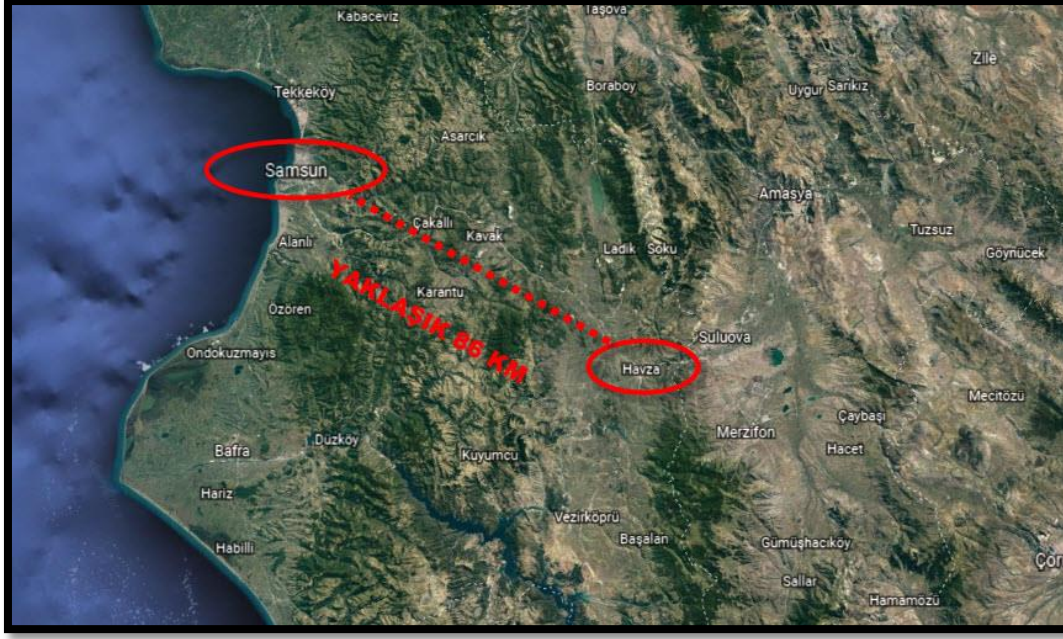


Taşınmaza ulaşım, ilçenin kuzey-güney hattı boyunca ulaşımını sağladığı aks olan İnönü Caddesi (E-95 Karayolu) üzerinden sağlanmaktadır. İnönü Caddesi üzerinde, güney istikametinde ilerlerken, Havza İlçe merkezi giriş kavşağından güney istikametinde yaklaşık 710 metre ilerlediğimizde, kavşaktan geri dönüş istikametinde geçtiğimizde Havza Otogar 'ı gidiş yönümüze göre sağda konumlandırılmıştır.



Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Deltalarının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır.





Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Havza ilçesi, Samsun ilinin güneybatısında konumlanmaktadır. İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi'ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, kuzeyinde Bafra, güneyinde Suluova, doğusunda Kavak, batısında Vezirköprü, güneybatısında Merzifon, güneydoğusunda Ladik ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 793 km<sup>2</sup> olup söz konusu alanın 765 km<sup>2</sup>'si kırsal kesime, 28 km<sup>2</sup>'si ise ilçe merkezine aittir.



### 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Samsun ili, Havza ilçesi, İnönü Mahallesi sınırları içinde yer alan gayrimenkul; ilçenin ana akslarından olan İnönü Caddesi'ne (Havza-Kavak karayoluna/ E-95 ) cepheli olup, kuzeydoğu ve kuzeybatısında ilçenin yerleşimi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye şehir içi dolmuş hatları ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz merkeze ve önemli donatı alanlarına nispeten uzak mesafededir. Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

**Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,**

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



- ✘ Havza Hükümet Konağı ~370 m,
- ✘ Havza Belediyesi ~560 m,
- ✘ Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali~ 77 km,
- ✘ Samsun Cumhuriyet Meydanı ~80 km,
- ✘ Samsun Çarşamba Havaalanı ~104 km.

### 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

#### Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu olan taşınmaz Samsun ili, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parsel; 10312,44 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası" vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu yapı adasında 3 adet parsel yer almakta olup, değerlendirilmesi yapılan taşınmaz yapı adasının orta kısmında yer almaktadır. İmar planına göre taşınmazın bulunduğu yapı adasının kuzeyinde Hülya Sokak, güneydoğusunda Bayrak Sokak, güneybatısında Şht. Hasan Aktar Caddesinin devamı, batısında İnönü Caddesi yer almaktadır.

Taşınmaz imar planına göre köşe konumlu olup, kuzeydoğuda Hülya Sokak, güneydoğuda Bayrak Sokak, güneybatıda Şht. Hasan Aktar Caddesinin devamı, batıda İnönü Caddesi, kuzeybatıda 1 nolu parsel, doğuda 3 nolu parsel ile sınırlıdır. Parsel, kuzeybatı yönünden 1 nolu parsel ile yaklaşık 60 metre, kuzeydoğu yönünden Hülya Sokağa yaklaşık 80 metre, doğu yönünden 3 nolu parsel ile yaklaşık 40 metre, güneydoğu yönünden Bayrak Sokağa yaklaşık 75 metre, güneybatı yönünden Şht. Hasan Aktar Caddesinin devam sokağına yaklaşık 55 metre, batı yönünden İnönü Bulvarına yaklaşık 75 metre cephelidir. Geometrik olarak şekilsiz bir forma sahip olan taşınmazın bulunduğu bölgenin topografik yapısı hafif eğimlidir. İmar parseli olan taşınmazın sınırları bahçe duvarı ile çevrilidir. İnönü Bulvarı'na cepheli konumunda olan taşınmazın üzerinde Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki otogar nitelikli yapı, ayırık nizam yapı stili ile betonarme karkas yapı cinsinde bodrum+zemin+1 normal katlı olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde, parselinin 10312, 44 m<sup>2</sup> lik alanı üzerinden yaklaşık 200 m<sup>2</sup> lik terki ve 1770 m<sup>2</sup> lik otogar binası zemin katı düşüldüğünde parselin yaklaşık 8342 m<sup>2</sup> lik beton saha ile kaplı olduğu tespit edilmiştir.

Belediyede 28.08.2007 tarihi ile onaylı mimari projesine göre bodrum katta malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü, zemin katta, 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanları, 1. Normal katta 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet PTT odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan WC kullanım alanlarından oluşmaktadır.

### 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otobüs terminali binasına ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 3953 m<sup>2</sup> kapalı alan belirtilmesine karşın, mimari projesi üzerinde yapılan ölçümlerde toplam 3270 m<sup>2</sup> kapalı alan hesaplanmıştır. Bu farkın 1.normal katta yer alan galeri boşluklarından kaynaklandığı tahmin edilmektedir.

Mahallinde yapılan tespitler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın ruhsatı, iskanı ve mimari projesine göre, alan, konum ve kat bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

### 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Değerleme konusu taşınmaz, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkân, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir üniteden oluşmaktadır.

**Bodrum Kat:** 750 m<sup>2</sup> alana sahip olup, malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holünden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanlar badana boyalı olup iç kapıları panel kapıdır. Bodrum kat konumlu olması sebebiyle rutubet olduğu gözlemlenmiş olup bakım ve tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Katlar arası geçişi sağlayan merdivenlerin zeminleri seramik kaplıdır.

**Zemin Kat:** 1770 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 14 adet yazıhane, 3 adet dükkân, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanları hacimlerinden oluşmaktadır. Dükkân ve yazıhane alanlarının zeminleri granit kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Taşınmazın koridorlarında zeminler granit kaplama, duvarlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkân, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför olmak üzere toplam 22 adet yaklaşık brüt 676 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kiralanabilir ünite alanı bulunmaktadır.

**1.Normal Kat:** 750 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet PTT odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan WC hacimlerinden oluşmaktadır. Büroların cepheleri alüminyum malzemeden imal edilmiş camlı kapı ve vitrindir. Büro alanlarında zeminler seramik kaplama duvarlar plastik boyalıdır. 1. Normal katta 15 adet büro olmak üzere yaklaşık brüt 306 m<sup>2</sup> kiralanabilir ünite alanı yer almaktadır.

## BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAMSUN İLİ



Samsun ili 9352 Km<sup>2</sup>lik bir yüzölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.





Samsun ilinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker pancarı, fındık, çeltik ve sebzelerdir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun İli istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün % 67'si tarımsal alanda çalışmaktadır. Bununla birlikte, Bağımsız Devletler Topluluğu ve Türk Cumhuriyetlerine yakınlığı, deniz, kara, hava ve demir yolu ulaşım imkânları ile büyük potansiyele sahip bulunan ilimiz sanayide istenilen seviyede gelişme gösterememiştir. Samsun İli imalat sanayiinin yaratmış olduğu katma değerinin % 55,6'sı kamu, % 44,4'ü ise özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Samsun, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en büyük kentidir. Kentin nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayiinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, hazır giyim, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, pvc tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur.

OSB Adı	İlçe	Şehir	Kuruluş Yılı
SamsunMerkez	Tekkeköy	Samsun	1981
SamsunKavak	Kavak	Samsun	2000
SAMSUN BAFRA KARMA VE MEDİKAL İHTİSAS OSB	Bafra	Samsun	1998
SAMSUN-HAVZA TARIMSAL ÜRÜNLER İŞLEME VE TARIM MAKİNALARI İHTİSAS OSB	Havza	Samsun	2007
SAMSUN GIDA	Tekkeköy	Samsun	2007
ÇARŞAMBA OSB	Çarşamba	Samsun	0

Samsun ilinde merkez OSB, gıda OSB, Kavak, Havza, Bafra ve İlkadım olmak üzere ilçelerle birlikte toplam 6 adet OSB bulunmaktadır.

Samsun' da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir. Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir.

Samsun il'inin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m<sup>2</sup>lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda İlkadım İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık olan 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 ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli 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 çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Samsun İli genelde pek yüksek olmayan plato ve dağlardan oluşan topografik yapı göstermektedir. İlde, Canik, Çangal Akdağ, Kunduz, Bunyan, Sırçalı, Yurt Dağları ile Bafra, İlkadım, Samsun Ovaları yer almaktadır. İlde bulunan akarsular, Kızılırmak, Yeşilirmak, Ters Akan, Mert Irmağı, Terme Çayı, Karaboğaz Deresi, Kürtün Çayı, Abdal Deresidir. Karaboğaz, Balık, Liman, Dutdibi, Uzun, Hayırlı, İnce, Çernek, Tombul, Simenlik, Ladik ve Akgöl de ilin göllerini oluşturmaktadır. Samsun İli doğal bitki örtüsü açısından zengindir. Kızılırmak sulak alanı; eko sistemi biyolojik çeşitlilik açısından son derece zengindir. Deltada 312 kuş türü tespit edilmiştir. Kuş varlığı açısından uluslararası ornitolojik öneme sahiptir. Samsun İli kıyı kesiminde tipik Karadeniz iklimi hâkimdir. Ancak iç kesimlere gidildikçe karasal iklimin etkileri görülmeye başlanır. Samsun 'da yağış Doğu Karadeniz'e göre az, sıcaklık ise yüksektir. Kıyı kesiminde kışlar ılık, ilkbahar sisli ve serin, yaz mevsimi ise kuraktır. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir. Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır. Samsun Çarşamba Havalimanına İstanbul'un her iki yakasından Ankara'dan, İzmir'den, Antalya'dan direk uçak seferleri olduğu gibi şehirler arası otobüs terminali ile tüm yurttan ulaşım imkanı mevcuttur. Karayolu bağlantılarında bir toplanma noktası olan Samsun münferit aracı ile gelecek olan misafirlerimiz içinde ulaşımı kolay bir şehirdir.

Şehir içi ulaşım; Şehir coğrafi yapısı ile denize paralel doğu batı hatlarında kurulmuştur ve kentin tüm ana noktaları farklı tiplerde birçok toplu taşıma aracı ile bir birine bağlanmış durumdadır. Şehir içi ulaşım imkânlarını destekleyen hat dolmuşları hızlı ve sürekli taşımaya katkı sağlamaktadır. İlçeler ile ulaşım; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz şehirlerarası otobüs terminalinden hareket eden ilçe minibüsleri merkeze bağlı tüm ilçelere gitmektedir. Coğrafi yapı nedeni ile birçok büyük ilçeye sahip olan Samsun ilinin ilçeleri ile ulaşım sorunu bulunmamakta ve araçların hareket saatlerinde de bu yoğunluğa bağlı yolcunun bekleme sorunu yaşanmamaktadır.



**Havayolu:** Samsun Çarşamba Havaalanı şehir merkezine 25 km mesafede iç ve dış hatlara hizmet veren bir havaalanıdır. 3.940.000 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulmuştur. İç hatlarda aktarmasız Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'e, dış hatlarda ise Almanya ve Avusturya'ya seferler düzenlenmektedir. Samsun Çarşamba Havaalanı 22.06.2000 tarih ve 2000/918 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hava hudut kapısı ilan edilmiştir.



**Karayolu:** Samsun, ülkemizin kara-deniz-hava ve demiryolu buluşmasına sahip sayılı kentlerindedir. Taşımacılık açısından Traceca, Viking Treni Projesi, Kavkaz Tren Fery Projesi gibi uluslararası projeler kapsamındadır. Özellikle Orta ve Doğu Karadeniz bölgelerine geçiş ve buralardan diğer bölgelere geçiş için bir kavşak noktasıdır. E80 Karayoluyla İstanbul'a 740, E90 Karayoluyla ise Ankara'ya 403 km mesafededir.



**Demiryolu:** Samsun'dan tren seferleri Sivas istikametinde gerçekleştirilmektedir. İlkadım ilçesindeki gardan başlayan seferler Kavak-Havza istikametinden sürdürülmektedir. Mevcutta bu demir yolu bakıma alınmış olup, geçici olarak seferler durdurulmuştur. 2015 yılının Eylül ayında trafiği kapanan Samsun-Sivas demiryolu hattında modernizasyon çalışmaları hızla devam etmekte olup, hattın taşıma kapasitesi en az 5 kat artmış olacaktır. 3 yıllığına tren trafiğine kapatılan Samsun-Sivas demiryolu hattının 2018 yılının Eylül ayında trafiğe açılması planlanmaktadır.

**Denizyolu:** Samsun'da özel sektöre ait 3 adet liman bulunmaktadır.





**Samsunport Limanı:** İlkadım İlçesi şehir merkezindedir. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Karayolu ve raylı sistemle ulaşılmaktadır. Karadeniz’de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Samsun, demiryolu ve karayolu bağlantısı ile Sinop, Çorum, Amasya, Ordu, Sivas, Erzincan, Yozgat, Tokat, Kastamonu, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Niğde, Konya, Malatya illerini artalanı içine almaktadır. Samsun Limanı deniz hinterlandı, Gürcistan’ın Batumi, Poti ve Suchumi, limanları; Rusya’nun Soçi, Tuapse, Novorossiysk, Azak denizinde Azov, Taganrog, Jdanov, Yalta, Berdyansk, Geniçesk; Kırım’da Mis.Kız-Oğul, Feodosiya, Yalta, Todor, Sevastopol, Yevpatorskiy; Ukrayna’da Nikolayev, Odesa, İliçhevski; Romanya’da Konstanta; Bulgaristan’da Varna limanlarını içine almaktadır. Samsun limanı Karadeniz bölgesinde Türkiye’nin en büyük limanıdır. Karadeniz’de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Geniş bir hinterlanda sahiptir. Anadolu’dan gelen ve Anadolu’ya gidecek yüklerin uğrak noktasıdır.

**Toros Gübre Limanı:** Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. 2 adet gemi yanaşma rıhtımına sahip 1 adet parmak iskeleden oluşmaktadır. 204 m boyunda biri 50.000 DWT’ luk diğeri 30.000 DWT’luk iki adet kuru yük gemilerinin yanaşabildiği rıhtımlara sahiptir.

**Yeşilyurt Limanı:** Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Yıllık 6 milyon ton yükleme ve boşaltma kapasitesine sahiptir. 650 m yanaşma rıhtım kapasitesine sahiptir. 16 adet olmak üzere toplamda 16.800 m<sup>2</sup> kapalı depoya sahiptir.

## HAVZA TARİHÇE

Havza’nın tarihi, kuruluş itibarıyla çok eskilere dayanmaktadır. Milattan önce 2000’li yıllarda, Kızılırmak ve Yeşilirmak deltaları arasında kurulmuş olup, kuruluşu Hitit Uygarlığı dönemine uzanmaktadır. MÖ VII. yüzyılda Samsun’un İonyalılar’ca kıyı kenti olarak kuruluşundan bir süre sonra, Miletliler’in etki alanına giren bölge, daha sonra Kafkaslardan gelen Kimmerler’in istilasına uğramış, yapılan savaşlar sonucunda ise, önce Persler tarafından idare edilmiş, Büyük İskender’in Anadolu’yu istilasından sonra Makedon İmparatorluğu’nun egemenliğine girmiştir. MÖ I. yüzyılda Roma istilasına uğrayan Havza, daha sonra Roma İmparatorluğu’nun bölünmesiyle, Doğu Roma İmparatorluğu’na dâhil olmuştur. Yüzölçümü 793 km<sup>2</sup> olup söz konusu alanın 765 km<sup>2</sup>’si kırsal kesime, 28 km<sup>2</sup>’si ise ilçe merkezine aittir. Rakımı 675 m olan ilçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy yerleşkesi bulunmaktadır. 1881 yılına kadar kadı ve müftü ile yönetilen ilçe, 1882’de kaymakam ve belediye başkanı tarafından yönetilmeye başlanmıştır. 1925 yılında Amasya’dan ayrılarak Samsun’a bağlanmıştır.

## COĞRAFİ YAPI VE İKLİM

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Havza ilçesi, Samsun ilinin güneybatısında konumlanmaktadır. İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi’ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, kuzeyinde Bafra, güneyinde Suluova, doğusunda Kavak, batısında Vezirköprü, güneybatısında Merzifon, güneydoğusunda Lâdik ilçeleri bulunmaktadır. Havza kısmen ova ve kısmen de dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. İlçe merkezi, üç tarafı dağlarla çevrili bir vadi içinde kurulmuştur. İlçe Orta ve Doğu Karadeniz bölgesinin sahil illerin iç Anadolu’ya, Batı ve Marmara

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Bölgelerine bağlayan önemli bir karayolu ve demiryolu üzerinde bulunmaktadır. Başlıca dağları; İbrecik dağları, Ömürcük ve Göl (Ilıca) dağıdır. Tersakan, Kamlik çayı ve Havza Hacı Osman deresi en önemli akarsularıdır. Mesudiye, Çayırözü, Şeyhkoyun, Hacıdede başlıca yaylarıdır. Yüzölçümü 793 km<sup>2</sup> olup söz konusu alanın 765 km<sup>2</sup>'si kırsal kesime, 28 km<sup>2</sup>'si ise ilçe merkezine aittir. Rakımı 675 m olan ilçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy yerleşkesi bulunmaktadır. İliman deniz ikliminden karasal iklime geçiş özelliği arz eder. Bazı yerlerde Karadeniz iklimi, bazı yerlerde Karasal iklim hâkimdir. Kış aylarında sislidir kışın kar yağışı ve buzlanma görülür.

## NÜFUS

Yıl	Havza Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	40.194	19.783	20.411
2017	39.944	19.556	20.388
2016	40.892	20.120	20.772
2015	41.146	20.265	20.881
2014	41.959	20.632	21.327
2013	42.791	21.098	21.693
2012	43.520	21.441	22.079
2011	44.332	21.770	22.562
2010	45.188	22.209	22.979
2009	45.933	22.529	23.404
2008	47.398	23.442	23.956
2007	48.615	23.953	24.662



Havza ilçesinde turizm faaliyetlerinin büyüm bir bölümü termal turizme dayanmaktadır. Kaplıcalar yaklaşık 2000 yıldan beri kullanılan tarihi sağlık merkezleridir. Şifalı suları bulunan ilçeye eski çağlardan beri bazı hastalıkların tedavisine yaradığı için çevre illerden çok sayıda insan gelmektedir. İlçede üretimi yapılan başlıca tarım ürünleri; şeker pancarı, buğday, arpa, silajlık mısır, fiğ ve ayçiçeğidir. İlçede, 1989 yılında kurulan Havza Küçük Sanayi Sitesi ve 2007 yılında kurulan 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Havza Küçük Sanayi Sitesi içerisinde 105 adet işyeri, 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi içerisinde ise 45 adet işyeri bulunmaktadır. Havza'nın ekonomisinde tarım hâkimdir. Ayrıca yem bitkileri ve sebze yetiştirilmektedir. Sulama için akarsularından yararlanan ilçede 7 sulama göleti mevcuttur. İlçede 6 tarım kredi kooperatifi mevcuttur. Havzada hayvancılık büyük baş hayvancılık ve kümes hayvancılığı şeklinde gerçekleştirilmektedir. Sivrikise ve güvercinlik köylerinde boğa barınağı mevcuttur.





#### 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımlandığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelere sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr

yüksek kaldıraç azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendircektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Bu da genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

#### 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	YOK
Yapı Sınıfı	4-B (*)	Asansör	VAR
Yapının Yaşı	10	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	CAM - CEPHE BOYASI
Sosyal Tesis	YOK	Isıtma-Soğutma	YOK
Su Deposu	YOK	Yangın Tesisatı	YOK

(\*) Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 4/B olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre otobüs terminalleri 4/B yapı sınıfında olup, 4/B yapı sınıfı birim maliyeti (1.470 TL/m<sup>2</sup>) esas alınmıştır. 10 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 10 yıpranma payı uygulanmış ve birim değer ~ 1323 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

#### 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapıya İlişkin Veriler (Mevcut durum göz önüne alınmıştır)	
İnşaat Kalitesi	İYİ
Malzeme Kalitesi	İYİ
Fiziksel Eskime	YAŞI ORANINDA
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	4-B

#### 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

*NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibarıyla Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.*

#### 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 18.12.2008 tarih, 2008/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu, alanı ve kullanım amacı olarak 28.08.2007 tarihi ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

#### 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 18.12.2008 tarih, 2008/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu, alanı ve kullanım amacı olarak 28.08.2007 tarihi ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın devam eden inşaatı ve/veya tadilatı bulunmadığı için ekspertiz günü itibarıyla yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Ekspertiz günü itibarıyla 653 ada 2 parsel üzerinde, çizilen projesi, tapu kaydındaki cins tashihi ve ruhsatına istinaden kullanım amacı ile uygun ve faaliyet halinde olan Otogar nitelikli taşınmaz olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ilçe otogarı olarak kullanılmaktadır.

#### 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- ✘ Kolay ulaşım imkânının iyi olması ve adres kolaylığı
- ✘ Cadde üzerinde konumlu olması
- ✘ Parselin tek bir ada şeklinde olması
- ✘ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- ✘ Ana arterlere yakın konumlu olması
- ✘ Otogar imarlı olması

#### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✘ Mevcut piyasalardaki mevduat faiz oranlarının yüksek olması sebebiyle yatırımcıların gayrimenkulden çok mevduatı yatırım aracı olarak görmeleri
- ✘ Merkeze kısmen uzak konumlu olması
- ✘ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- ✘ Taşınmazın özellikli bir kullanım amacına hitap etmesi

#### 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

### BÖLÜM 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali ("4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkân için hesaplanabilmekte olup tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

#### 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

##### 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir. Yapılan araştırmalar ve bölge bilgisi neticesinde pazar yaklaşımını uygulayabilecek benzer nitelikte taşınmaz bulunmamaktadır. Taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi esas alınacağı için, maliyet yönteminde baz alınacak arsanın birim değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiştir.

##### 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



**\*\*Emsal kaynakları ( isim, şirket unvanı ve iletişim numaraları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu' nun 1. Maddesi kapsamında sansürlenmiştir.)**

**Emsal 1: ARSA (SAHİBİ: 0538 \*\*6 \*\* 82 )**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 170 m güneydoğusunda konumlu, Memduhiye Mahallesi, 621 ada 2 parselde köşe başı konumlu, 696,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, konut alanında 3 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Anayola göre daha iç kesimde yer almaktadır, konum olarak ciddi dezavantajı mevcuttur.

M<sup>2</sup> birim değeri: 400.000 TL x 0,90 paz./696,06 m<sup>2</sup> = 517 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 2: ARSA (Havza İcra Dairesi)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 800 m kuzeydoğusunda konumlu, Değirmenüstü Mahallesi, 106 ada 30 parselde ara parsel konumlu, 1189,79 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, konut alanında 2 kat yapılaşma hakkı bulunan arsa nitelikli taşınmaza bilirkişi tarafından 200 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Anayola göre daha iç kesimde yer almaktadır, konum olarak ciddi dezavantajı mevcuttur.

M<sup>2</sup> birim değeri: 200 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 3: ARSA (BÖLGE EMLAKÇISI: 0554 \*\*3 \*\* 89)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 830 m kuzeydoğusunda konumlu, Değirmenüstü Mahallesi, 106 ada 35 ve 36 parsellerde ara ve köşe olarak konumlu, 202,79 ve 209,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, konut alanında 2 kat imarlı arsa nitelikli taşınmazlar 125.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Anayola göre daha iç kesimde yer almaktadır, konum olarak ciddi dezavantajı mevcuttur.

M<sup>2</sup> birim değeri: 125.000 TL x 0,90 paz. / 412.59 TL/m<sup>2</sup> = 273 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 4: ARSA (Havza İcra Dairesi)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 3 km kuzeydoğusunda konumlu, İnönü Mahallesi, 689 ada 1 parselde ana yola cepheli ara parsel olarak konumlu, 1170,02 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, akaryakıt imarlı taşınmazın arsasına bilirkişi tarafından 800 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Yolun karşı kesiminde olup benzer reklamasyona sahiptir. Ancak daha şehir dışında kalmaktadır.

M<sup>2</sup> birim değeri: 800 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 5: ARSA (SAHİBİ: 0541 \*\*1 \*\* 41)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 2 km kuzeyinde konumlu, İnönü Mahallesi, 101 ada 17 parselde ara parsel olarak yola cepheli olarak konumlu, 848,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, imar parselasyonu henüz yapılmamış ancak imar planlarında ticari alanda kalacak tarla nitelikli taşınmaz 247.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M<sup>2</sup> birim değeri: 247.000 TL x 0,90 paz. / 364,36 m<sup>2</sup> = 262 TL/m<sup>2</sup>

**Görüş 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede, bölgedeki konut imarlı arsaların birim fiyatlarının 300-350 TL/m<sup>2</sup> civarında, ticari nitelikteki arsaların ise yola cepheleri ve bölgesine göre 500-600 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği beyan edilmiştir.

**5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER**



#### 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

EMSAL TABLO	Arsa (m <sup>2</sup> )	Bina (m <sup>2</sup> )	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Cephe	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	10112,44	3270	-	-	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-
Emsal 1 (Arsa)	696,06	-	-	-	-	Kötü	-	-	-	400.000	%10	517	-	Memduhiye Mah. 621/2 Konut A-2, Köşe başı
Emsal 2 (Arsa)	1189,79	-	-	-	-	Kötü	-	-	-	-	%10	200	-	Değirmenüstü Mah. 106/30 Konut A-2, Ara
Emsal 3 (Arsa)	412,59	-	-	-	-	Kötü	-	-	-	125.000	%10	273	-	Değirmenüstü Mah. 106/35-36 Konut A-2, Ara/Köşe
Emsal 4 (Arsa)	1170,02	-	-	-	-	İyi	-	-	-	-	%10	800	-	İnönü Mah. 689/1 Akaryakıt, Ana yola cepheli
Emsal 5 (Arsa)	848,00	-	-	-	-	Benzer	-	-	-	247.000	%10	262	-	İnönü Mah. 101/17 İmar Parseli yapılmamış, Ticari İmar Planı Hazır

Görüş 1	Konut imarlı arsaların ortalama 350 TL/m <sup>2</sup> , ticari imarlı arsaların ortalama 550 TL/m <sup>2</sup> birim fiyata sahip olacağı beyan edilmiştir.
---------	---

### EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)

ARS A	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	YÜZÖLÇÜM Ü DÜZELTME	İMAR FONKSİYON DÜZELTME	İMAR YAPILAŞMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	ULAŞIM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	
ARSA	Emsal 1	517	-%25	%10	%10	%10	%10	595	551,5 ~550 TL/m <sup>2</sup>
	Emsal 2	200	-%25	%10	%15	%55	%40	390	
	Emsal 3	273	-%25	%10	%15	%55	%40	532	
	Emsal 4	800	-%25	-%10	-	+%10	+%5	640	
	Emsal 5	262	-%25	+%80	+%55	+%10	+%10	602	
	Görüş 3	550	-	-	-	-	-	550	

#### Kabuller:

- ✘ Emsal 1, taşınmaz yüzölçümü sebebiyle avantajlı, imar, ana yola cephesinin olmaması, yoğunluğun az olduğu bölgede konumlu olması açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 2 ve 3, yoğunluğun az olduğu ve yapılaşmanın bittiği bir bölgede konumlu olması, imar, ana yola uzak olması ve ara parsel açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 4, ana yola cephe olması, konumu ve ulaşımı bakımından avantajlı, imar olarak yakın, ara parsel olması bakımından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 5, yerleşik alanda konumlu olması, ulaşımı, yüz ölçümü sebebiyle avantajlı, imarsız oluşu sebebiyle dezavantajlı olup yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.

#### 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m<sup>2</sup> birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin arsalar için ağırlıklı olarak (m<sup>2</sup> birim değer düzeltmesi yapılmış haliyle) 500 TL/m<sup>2</sup> - 600 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmektedir. Bu emsaller ışığında arsa m<sup>2</sup> birim değeri için 550 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın arsasının Pazar değeri: 10112,44 m<sup>2</sup> x 550 TL/m<sup>2</sup> = 5.561.842,00 TL olarak hesaplanmıştır. (Arsa değeri 200 m<sup>2</sup> yola terki düşülerek hesaplanmıştır.)

#### 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

##### 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 başlıkları altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda ulaşılan arsa emsalleri ve yapılan düzeltmeler neticesinde değerlemeye konu olan taşınmazın arsa değeri 550 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

### 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 4/B olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre otobüs terminaleri 4/B yapı sınıfında olup, 4/B yapı sınıfı birim maliyeti (1.470 TL/m<sup>2</sup>) esas alınmıştır. 10 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 10 yıpranma payı uygulanmış ve birim değer ~ 1323 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

### 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

**Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.**

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
653 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	10112,44m <sup>2</sup>	550 TL/m <sup>2</sup>	1 / 1	5.561.842,00 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>10112,44m<sup>2</sup></b>			<b>~ 5.500.000,00 TL</b>

AÇIKLAMA (Yasal ve Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi/ Amortisman Oranı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	3270 m <sup>2</sup>	1.470TL/m <sup>2</sup>	90,0%	4.326.210,00 TL
Saha Betonlu	8342	100 TL/m <sup>2</sup>		834.200,00 TL
Düzeltilme, Çevre düzenlemesi, şerefiye, vb.				339.590,00 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>3270 m<sup>2</sup></b>			<b>5.500.000,00 TL</b>

<b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b>		<b>11.000.000,00 TL</b>
---------------------------------	--	-------------------------

### 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✘ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✘ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✘ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
- ✘ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir.

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkânlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.

#### 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Yeterli veri elde edilememesi sebebiyle indirgeme/iskonto oranı hesaplanamamıştır.

#### 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir.

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

### 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

#### 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Taşınmazın mevcut kullanım durumu otogar olup bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık gayrimenkul bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri analiz edilirken değerlemeye konu taşınmazın ticari olarak kullanılması göz önüne alınmıştır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkân,



işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede dükkân emsaline ulaşılamamıştır.

Bu sebeple taşınmaza takdir edilecek kira birim değeri için yeterli veriye ulaşılamamıştır. Ancak kira birim değeri ve kapitalizasyon oranı bulabilmek adına bölge araştırma çapı genişletilmiştir. Bu noktada ulaşılan emsallere aşağıda yer verilmiştir.

**EMSAL 1: DÜKKÂN ( SAHİBİ: 0544 \*8\* 2\* \*\* )**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ortalama ticari faaliyetlerin olduğu yaklaşık 10-15 yıllık bir binada konumlu, zemin katta 110 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 90 M2 olduğu düşünülen dükkân nitelikli taşınmazın aylık 1.250 TL/ay bedelle kiralık olduğu, satılacak olsa 240.000 TL bedelle satabileceği beyan edilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve bölgenin ticari hareketliliği bakımından dezavantaja sahiptir.

Satış M2 Birim Değeri: 240.000 TL / 90 m2 = 2666 TL/m2

Kira M2 Birim değeri: 1.250 TL/ay / 90 m2 = 14 TL/m2

Yıllık Net Kira Geliri: 1250 TL x 12 ay = 15.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 15.000 TL / 240.000 TL = 0.062

**EMSAL 2: DÜKKÂN ( SAHİBİ: 0532 5\*\* 2\* \*\* )**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ortalama ticari faaliyetlerin olduğu yaklaşık 10-15 yıllık bir binada konumlu, zemin katta 110 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 100 m2 olduğu düşünülen dükkân nitelikli taşınmaz 240.000 TL bedelle satılıktır ancak mal sahibi 1500 TL/ay bedelle kiralayabileceğini beyan etmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve bölgenin ticari hareketliliği bakımından dezavantaja sahiptir.

Satış M2 Birim Değeri: 240.000 TL /100 m2 = 2400 TL/m2

Kira M2 birim değeri: 1.500 TL/m2 / 100 m2 = 15 TL/ay

Yıllık Net Kira Geliri: 1500 TL x 12 ay = 18.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 18.000 TL / 240.000 TL = 0.075

**BEYAN 1:** Yapılan saha incelemeleri sırasında tarafımıza, yazıhanelerin kira değerinin aylık 600 TL/ay olduğu beyan edilmiştir. Projesi ve mahallinde yapılan incelemeler neticesinde; yazıhanelerin kullanım alanının ortalama 15 m<sup>2</sup> dir.

**BEYAN 2:** Zemin kat yazıhanelerin kira birim değerinin alanı ve konumuna göre 40-45 TL/ay , büfe, lokanta ve kafeterya değerlerinin 55-60 TL/m2 olduğu öğrenilmiştir.

	EMSAL NO	KAT	ALAN	ZEMİN KATA İNDİRGE ME ORANI	ZİMİNE İNDİRGE NİMİŞ ALAN	TOPLAM ZEMİN KAT ETK ALANI	TOPLAM KİRA	ZEMİNE İNDİRGEN MİŞ BİRİM KİRA (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM, ULAŞIM VE CEPHE DÜZELTİMİ	KİRALANA BİLİR-TOPLAM ALAN DÜZELTİMİ	DÜZELTİ MİŞ DEĞER	DÜZELTİLMİŞ İŞ KİRA BİRİM FİYAT ORTALAMA ASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-				
KİRA	Emsal 1	ZEMİN	90	100%	90	90	1250 TL/ay	14	%100	%100	56	~55 TL/m
	Emsal 2	ZEMİN	100	100%	100	100	1500 TL/ay	15	%100	%100	60	
	Beyan 1	ZEMİN	16	100%	15	15	600 TL/ay	40	0%	%0	40	
	Beyan 2	ZEMİN	1	100%	1	1	-TL/ay	45	0%	%0	50	



Yapılan incelemeler neticesinde emsal taşınmazların ticari yoğunluk durumu, arterlere olan mesafeleri, bina yaşları, konumları, sokak cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak, değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilmeleri için birim değerleri kalibre edilmelidir. Yapılan analizler neticesinde, zemin kattaki kiralanabilir ünitelerin ortalama 55 TL/m<sup>2</sup>, normal kattaki büro nitelikli taşınmazların kira birim değerleri zemine yaklaşık indirgeme neticesinde 30 TL/ay olacağı tahmin edilmektedir.

Zemin kat dâhilinde 55 TL/m <sup>2</sup> birim kira değeri hesaplanmış olup bu değer normal katta 1/2 oranında, indirgenebileceği kanaatine istinaden değerlendirme aşağıdaki gibidir.			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Zemin Kat	676 m <sup>2</sup>	55 TL/m <sup>2</sup>	37.180 TL
Normal Katlar	306 m <sup>2</sup>	~ 30 TL/m <sup>2</sup>	9.180 TL
			<b>46.360~50.000 TL/ay</b>

Konu kira analizi neticesinde taşınmazın net kira değerinin 50.000 TL/ay olabileceği ön görülmüş olup, tarafımıza gönderilen güncel kira sözleşmesinde taşınmazın KDV dahil aylık 75.000 TL/ay olarak taahhüt edildiği tespit edilmiştir.(Vergisel yükler çıkarıldıktan sonra net kira değeri 51.000 TL olarak kalmaktadır.)

Taşınmazın belirlenen kira değeri ile bölgedeki emsallerin analiz edilmesi sonucunda ulaşılan kapitalizasyon oranları dikkate alındığında taşınmazın satış değerini desteklemek amacıyla  
Gayrimenkulün Değeri =Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı = 50.000 TL x12 / 0,06  
Gayrimenkulün Değeri: 10.000.000,00 TL (Bu değer tamamen bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.)

KATLAR	ALAN (M <sup>2</sup> )	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM ALAN (M <sup>2</sup> )	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Zemin	90	100%	90	90	240.000	1.250	0,0620
Zemin	100	100%	100	100	240.000	1.500	0,0750
<b>Ortalama Kapitalizasyon Oranı:</b>							<b>0,06</b>

#### 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

#### 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

#### 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da

alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.” şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi, mimari projesinin bulunması), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması ve ilçe bazında başka otogar alanı bulunması dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

#### 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz müstakil tapulu olup müşterek veya bölünmüş tüm alanlar değerlemeye dâhil edilmiştir.

## BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 6.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali (“4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler” başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanmamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkânlar) için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkân, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkân emsaline ulaşılmıştır. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana geniş bölge dükkânlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile arasındaki fark % 10 civarındadır. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

### 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın iskânı da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

### 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan resmi kurum incelemelerinde, taşınmazın satış ve devir tasarrufunu etkileyecek herhangi bir olumsuz durumun olmadığı tespit edilmiştir.

#### **6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Değerleme konusu arsa üzerinde hali hazırda faaliyette olan otopark tesisi bulunmaktadır.

#### **6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

#### **6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)**

Gayrimenkulün tapudaki niteliği " Otopark" olup, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumludur. Bu doğrultuda değerlemenin aynı sermaye artırımını gerekçesiyle yapılmadığı göz önünde bulundurularak GYO Tebliği'nin " Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar " başlıklı 22. Maddesi hükümleri kapsamında, taşınmazın iskanlı olması, mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmaması nedeni ile GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 7. SONUÇ BÖLÜMÜ**

### **7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

### **7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen değer KDV hariç **11.000.000,00 TL** dir.

### **7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI**

✘ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **11.000.000,00 TL- (Onbirmilyon Türklirası)** dir.

✘ Rapor Nihai Değeri (KDV dâhil) **11.000.000,00 TL + (11.000.000,00 x %18) = 12.980.000,00 TL** dir.

**7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DÂHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ**  
Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Kaan ŞENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

**SPK Lisans No:406427**



**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**SPK Lisans No: 401154**





## BÖLÜM 8. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSİ, BELGE, VS)

### 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

#### GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI