



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1369

Aralık 2020



<b>Talep Sahibi</b>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-1369
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli 6490 ada 20 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Sekiz (38) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgi .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	14
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	19

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	23
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	23
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	32
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
7.	SONUÇ .....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	35
9.	RAPOR EKLERİ .....	35

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1369 / 30.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kıran Mahallesi, 657. Sokak No: 2, İlkadım/Samsun UAVT Kodu: 2337746586
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 20 Parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda akaryakıt istasyonu olarak faaliyettedir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 6490 ada 20 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" lejantlı olup, Taks:0.20 Hmax: 6,50m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz üzerinde 31.03.2009 tarihi itibarıyla, 15 yıl müddet ile PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ lehine intifa hakkı tesis edilmiştir.Mevcut tesis kullanımına ait olup herhangi bir kısıtlılık durumu oluşturmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>8.300.000,00-TL</b> (Sekiz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>9.794.000,00-TL</b> (Dokuz Milyon Yedi Yüz Doksan Dört Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.12.2020 itibariyle başlanmış 27.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2020 tarihinde Özel 2020-1368 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 20 parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL  
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.  
Sermayesi : 72.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 99,99  
Telefon : 0 212 344 12 88 Pbx  
E-Posta : [info@avrsyagyoy.com.tr](mailto:info@avrsyagyoy.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 20 parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

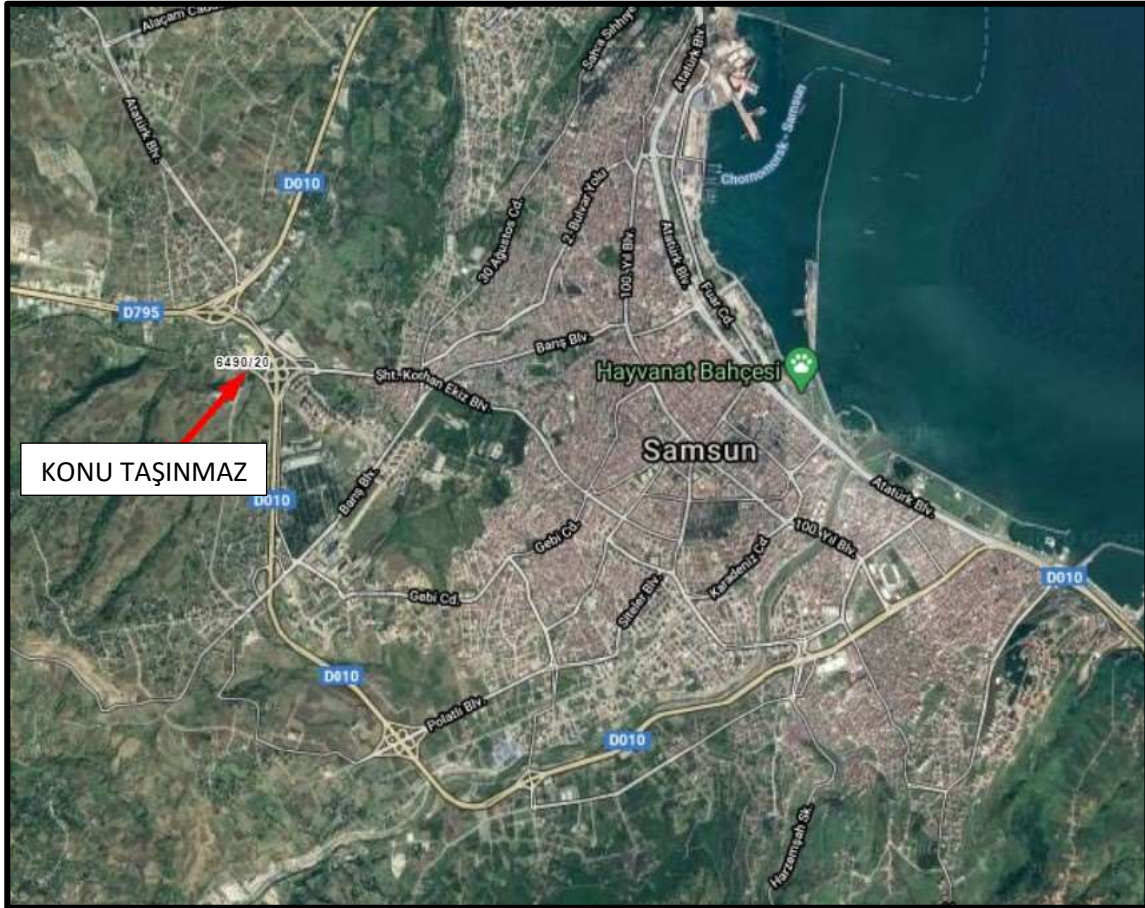
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

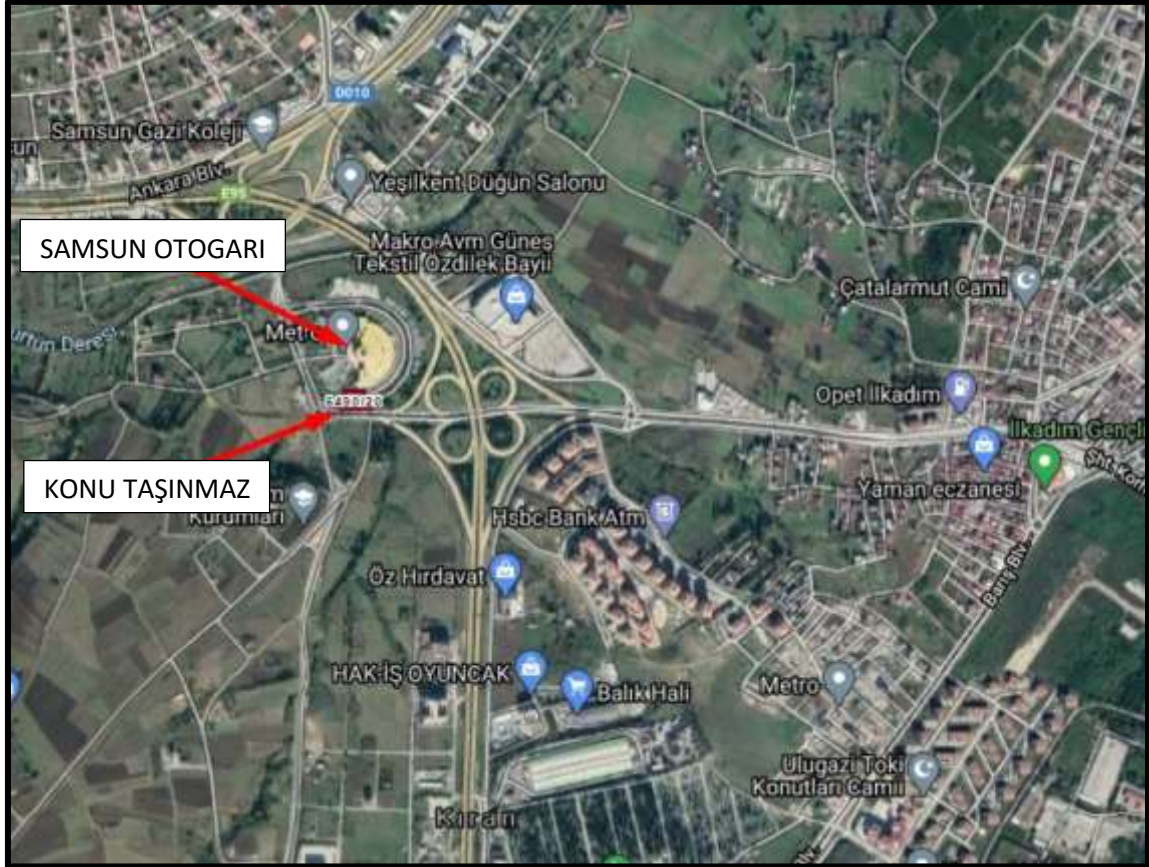
Gayrimenkul; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi'nde yer almaktadır. Tapu kaydında "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı olan gayrimenkul, şehir merkezine yaklaşık 5km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede konut vasıflı olarak gelişimini sürdüren bir bölgededir. Yakın çevresinde yapılaşma seyrek durumdadır. Bölgenin doğu kısmında yapılaşma yoğun halde olup Ankara Bulvarı'nın batısında yapılaşma seyrek durumdadır. Taşınmazın yer aldığı batı kısımda genellikle boş imar parselleri ve 1-2 katlı müstakil konut yapıları bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.

Taşınmaz, şehrin ana arterlerinden olan Ankara Bulvarı ve Şehit Korhan Ekiz Bulvarlarının kesişiminde yer almakta olup ulaşımı toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaza il merkezinden ulaşmak için; Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinde batı istikametinde ilerlerken bu yolun Ankara Bulvarı ile kesiştiği kavşak geçildikten sonra Samsun Otogarı bitişiğinde konumludur.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





**Koordinatlar: Enlem: 41.286123 - Boylam: 36.289323**

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: SAMSUN/İLKADIM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAN
CİLT - SAYFA NO	: 19/1875
ADA - PARSEL	: 6490/20
YÜZÖLÇÜM	: 2069.36 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU
TAŞINMAZ ID	: 1972538
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (18.02.2011 - 2446)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 10.12.2020 tarihi 12:00 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

**İrtifak:** İntifa hakkı vardır.(15 yıl) - (PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ Lehine - 31.03.2009 / 7721)

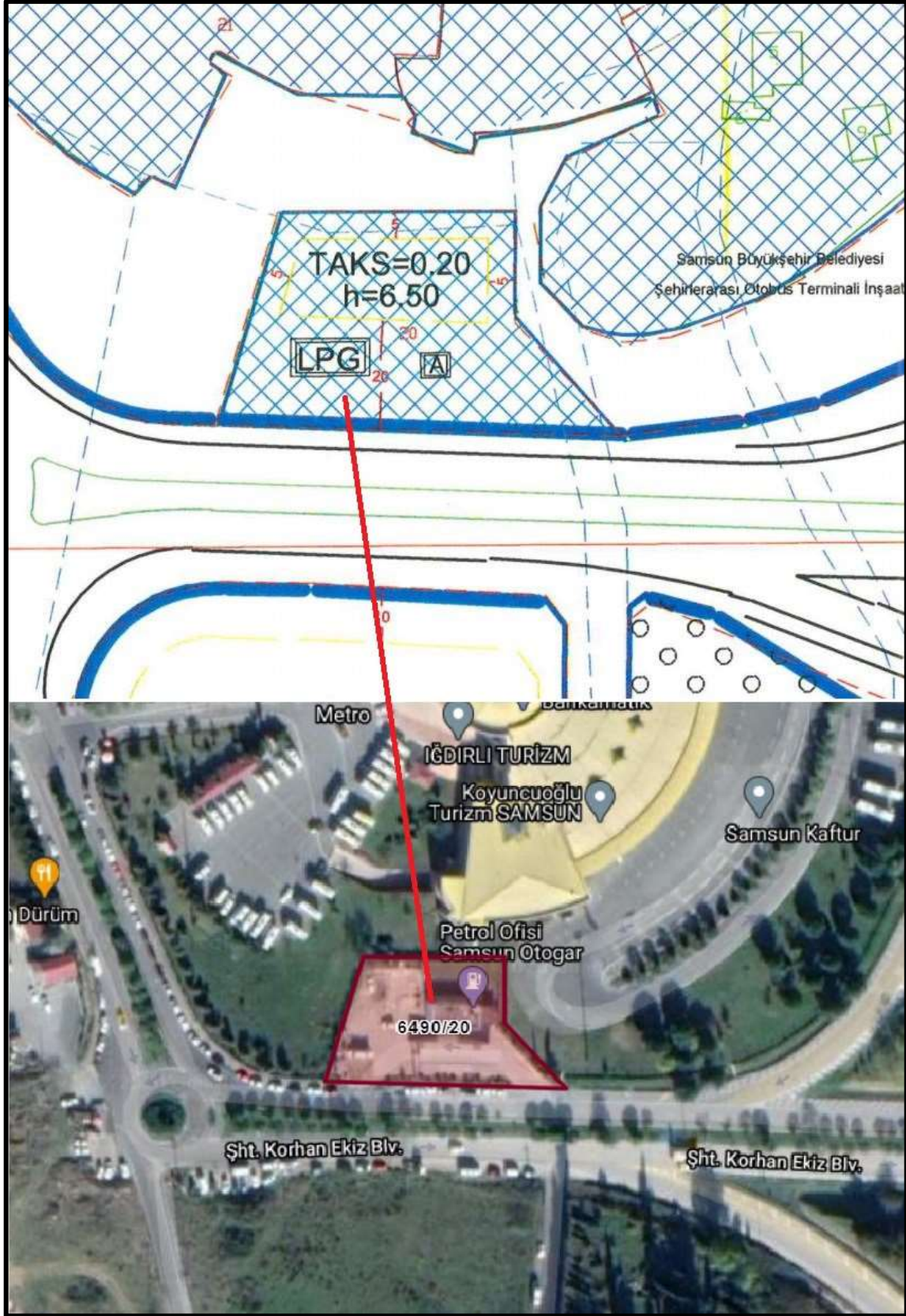
Taşınmaz üzerinde ‘İntifa Hakkı’ tesis edilmiş olup, intifa hakkı süresinin tamamlanmasına kadar, taşınmazın kullanılma ve kiraya verilme hakkı intifa hakkının lehtarına aittir. Söz konusu irtifak hakkı; taşınmazın alım satıma konu edilmesi, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesi ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu 6490 ada 20 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU” içerisinde kalmakta olup Taks: 0.20, Hmax: 6.50m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



### 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için İlkadım Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

### 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Taşınmaz ile ilgili intifa hakkına ait kira sözleşmesi mevcuttur. Taşınmaz 22.09.2020 tarihli sözleşmeye göre aynı adanın 18 numaralı parselinde yer alan akaryakıt istasyonu ile birlikte 50.000 TL +KDV ile MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. ye 1 yılına kiraya verilmiştir. Tarafımızca kira sözleşmesi incelenmemiş olup bilgiler Avrasya GYO A.Ş. adına ait Kap bildirimlerinden alınmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, İlkadım Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıda verilmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz evrak (yıkım, tutanak vb.) bulunmamaktadır.

\*05.05.2008 tarih ve 02 sayılı: Yol seviyesi üstü 1 kat, 75 m2 inşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

\*28.07.2009 tarih ve 03 sayılı Yol seviyesi üstü 1 kat, 95 m2 inşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

Taşınmaza ait dosyada mimari projeye ulaşılamamıştır. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde market ve ofis olarak kullanılan yaklaşık 95m2 kullanım alanlı yapının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapı dışında personel kullanımında yaklaşık 16m2 prefabrik yapı bulunmaktadır. 95m2'lik idari yapının mimari projesi ile uyumlu olup olmadığı kontrol edilememiş olup söz konusu yapı; yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve kullanım alanı bakımından uygundur.

Akaryakıt istasyonuna ait Çalışma Ruhsatı, EPDK Lisans vb. bilgiler aşağıdaki gibidir.

24.10.2019 tarih, 50 sayılı 2. Sınıf gayrisihhi müessese için alınmış İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı,

16.03.2010 tarihi başlangıçlı 12 yıl süre ile alınmış BAY/939-82/27394 numaralı EPDK Lisansı bulunmaktadır. (EPDK resmi sitesi üzerinden yürürlükte olduğu teyit edilmiştir.)

Lisans Durumu	Lisans No	Unvan	Vergi No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tesis Adresi	İlçe	İl	Dağıtım Şirketi	Dağıtım Tarih	Alt Başlığı
Yürürlükte	BAY/939-82/27394	MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	8200522704	16.03.2010	16.03.2022	Kıran Mahallesi 657. Sokak No:2 ( Ada:6450 .Pafta:- Parsel:20 )	MERKEZ	SAMSUN	PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ		AKARYAKIT

21.01.2013 tarihi başlangıçlı 12 yıl süre ile alınmış LPG-BAY/941-54/13496 numaralı LPG Lisansı bulunmaktadır. (EPDK resmi sitesi üzerinden yürürlükte olduğu teyit edilmiştir.)

Lisans Durumu	Lisans No	Unvan	Vergi No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Karar No	Tesis Adresi	Tesis İlçesi	Tesis İl	belgeNo	Dağıtım Şirketi
Yürürlükte	LPG-BAY/941-54/13496	MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	8200522704	21.01.2013	21.01.2025	941-54	Kıran Mahallesi 657. Sokak No:2 ( Ada:6450 .Pafta:- Parsel:20 )	İLKADIM	SAMSUN		PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum Büyükşehir Belediyesi				8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Döşenme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek binaya <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat katmanlı <input type="checkbox"/> 14. Metanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. Havuz <input type="checkbox"/> 15. Dekoratif tesisat <input type="checkbox"/> 7. Çatı <input type="checkbox"/> 16. İstif değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İstif duvarı <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Başka duvar <input type="checkbox"/> 19. ...				9. Ruhsatın onay tarihi 05.05.2008		10. Ruhsat no. 02		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi 3: SAMSUN İlçe: MERKEZ Bölge: MERKEZ İlçe: YEŞİLKENT Belediye: YEŞİLKENT BELEDİYESİ Mahalle: KIRAN MAH. Mahalle tarım kodu: 3 Miyandan, bulvar, cadde, sokak, hane adı: VATAN CADDESİ Cadde Çatı/Çatıak tarım kodu: 120 Diş kapı no: 182 Site adı: Mevki adı:				13. İmar planı onay tarihi 14.04.2006		14. İmar durumu tarihi 07.09.2007		15. İmar durumu no. 560		16. Zemin etek onay tarihi 02.08.2007					
3. Parça no 19J-1A				4. Ada no 6490				5. Parsel no 20							
6. Blok no				7. Bağlıdır bölüm no				17. Parselasyon plan onay tarihi 11.12.2003							
18. Parsel kullanım amacı AKARYAKIT-				19. Parsel alanı(m <sup>2</sup> ) 2069.36				20. Tapu sicil belgeyi veren kurum 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ							
21. Tapu sicil belgeyi tarihi 21.11.2006				22. Tapu sicil belgeyi no. 13463				23. CED raporu onay tarihi							
24. Planların inşaat başlangıç tarihi				25. Planların inşaat bitirme tarihi				26. Ruhsatın geçerlik tarihi							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı 57919392566			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no PETROL OFİSİ A.Ş. 4561024036			43. Adı soyadı, ünvanı									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ			33. Oda sicil no 00000			34. Oda sicil durum belge no 0			44. TC kimlik no						
29. Vergi kimlik no 6200136401			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ			35. Vergi kimlik no 4561024036			45. Oda sicil durum belge no						
30. Adres BÜYÜK İSTANBUL OTOGAR YÖN. BİN. KAR:2 BAYRAMPAŞA/İSTANBUL		31. İnce		37. Sigorta sınıfı no 2222		38. Sözleşme tarihi 28.04.2008		39. Sözleşme no 02		40. Yapı mübadelesi yeni belge no.					
41. Sicil esas adres BÜYÜKDERE CAD. NO: 37 B BLOK 34398 AYAZAGA-ŞİŞLİ/İSTANBUL				42. İnce				49. Adres							
50. İnce				48. Sigorta sınıfı no				47. Sözleşme tarihi							
48. Sözleşme no				49. İnce				50. İnce							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler									
51. Kullandığı malzeme göre yapılan bağlamaz bölümleri ile ortak alanlar		52. Bağlamaz bölüm sayısı		53. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )		54. Benzer yapı sayısı		55. Yapıda bağlamaz bölüm sayısı		56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı		57. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		58. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
12305 - Benzin,mazot,LPG ve servis istasyonu		1		75.00		1		1		75.00		75.00		75.00	
59. Toplam yapı sayısı		60. Toplam bağlamaz bölüm sayısı		61. Toplam konut birimi (daire) sayısı		62. Yapının toplam kat sayısı		63. Yapının toplam kat sayısı		64. İnce kat sayısı		65. Yapının toplam kat sayısı		66. İnce kat sayısı	
1		1		%		1		1		1		1		1	
67. Yapının toplam kat sayısı		68. Yapının toplam kat sayısı		69. Yapının toplam kat sayısı		70. Yapının toplam kat sayısı		71. İnce kat sayısı		72. İnce kat sayısı		73. İnce kat sayısı		74. İnce kat sayısı	
3.55		3.55		3.55		3.55		3.55		3.55		3.55		3.55	
75. Yapının m <sup>2</sup>		76. Yapının m <sup>2</sup>		77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		78. Yapının maliyeti (YTL)		79. Yapının ana değeri (YTL)		80. Yapının ana değeri (YTL)		81. Yapının ana değeri (YTL)		82. Yapının ana değeri (YTL)	
III		A		399.00		29925.00		1034680.00		1064605.00		29925.00		29925.00	
Yapının Teknik Özellikleri															
79. İstima Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma katmanlı <input type="checkbox"/> 2. Sıva iç katmanlı <input type="checkbox"/> 3. Kat katmanlı <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz ısıtma <input type="checkbox"/> 6. Yıkma <input type="checkbox"/> 7. ...				83. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Anma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Plaz <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...				84. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Benli kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Kışın dışarı <input type="checkbox"/> 7. Çukur depo <input type="checkbox"/> 8. Depo <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yıkma makinesi <input type="checkbox"/> 12. ...				87. Yapının Yapıya Şekline <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz/Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kıvrık) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. ...			
80. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...				81. Sıcak Su Tesisatı Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şerhben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörlü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Milyerlik <input type="checkbox"/> 6. ...				82. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...				85. Dışarı Dolgu Malzemesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Brikel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kırık <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Dış beton <input type="checkbox"/> 3. Anonon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hali <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 9. ...			
83. İçme suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Çelik suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu				84. Akış su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik				86. Dışarı Dolgu Malzemesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Brikel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kırık <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Dış beton <input type="checkbox"/> 3. Anonon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hali <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 9. ...							
Yapı Projeleri															
80. Onay tarihi		81. Adı soyadı		82. TC kimlik no		83. Oda sicil durum belge no		84. Adresi		85. İnce					
Mimar		M.TAYFUR ÖZTÜRK		29384207836		34-3474		BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL		[İmza]					
İzah		BAŞAK AYKIN SELÇUK		27109141106		34-3075		BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL		[İmza]					
Elektrik		CENGİZ TAŞ		53383405214		34-2050067774		BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL		[İmza]					
Mekanik tesisat		ÖNDER BENGÜ		52876152512		3014		BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL		[İmza]					

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**  
Söz konusu taşınmazın 'Yapı Denetimi' hakkındaki kanunun yürürlük tarihinden önce inşa edilmiş olması sebebi ile bu kanuna tabi değildir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**  
Rapora konu taşınmaz "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirilmemiştir.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.348.542 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

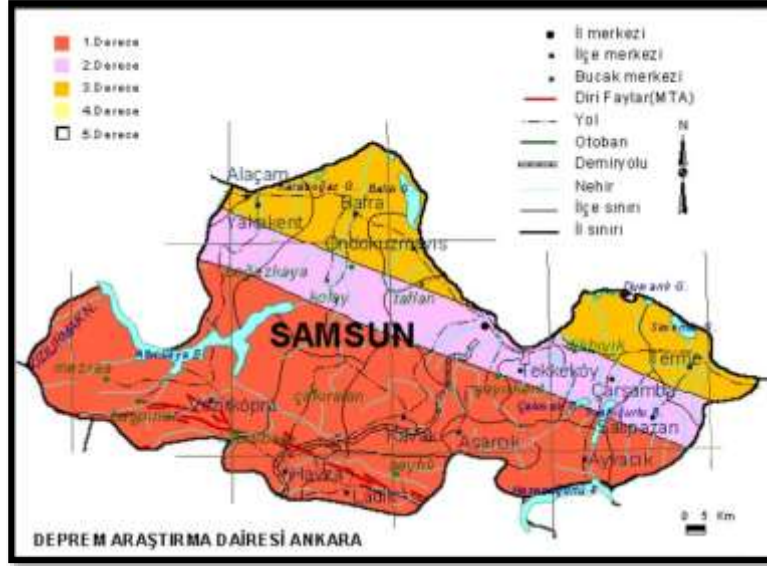
Yerleşim geçmişi MÖ 6.000 yılına dek uzanan Samsun'da varlığı bilinen en eski halk MÖ 12. yüzyıla kadar burada bulunan Kaşkalar'dır. Kaşkaların ardından Hitit dönemini yaşayan şehir, MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında birkaç kez el değiştirmiş ve devamında Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından Makedonya, Pontus, Roma, Bizans egemenliği gören Samsun, bunların ardından bir Ceneviz kolonisi haline gelmiştir. Bu dönemde Danişmendiler Beyliği tarafından kuşatılan şehir alınamamış ve şehrin hemen yanına "Müslüman Samsun" adıyla bilinen yeni bir şehir kurulmuştur. I. Mehmed dönemine dek iki Samsun şehri de varlığını sürdürmüş, bu dönemde her iki şehir de Osmanlı Devleti topraklarına katılarak birleştirilmiştir. 1422-1428 yılları arasında Kubadoğulları eline geçen Samsun, 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin ilânına dek Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır. Türkiye'nin kurulmasına dek uzanan 19 Mayıs 1919'da Mustafa Kemal'in Samsun'a çıkışıyla başlayan sürecin başlangıç durağı olması nedeniyle özel bir konumu bulunan Samsun 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı'na ev sahipliği yapmaktadır. Buna izafeten resmî mahiyete sahip "Güneşin Doğduğu Şehir" sloganıyla tanıtılmakta, Samsun 19 Mayıs Marşı ise Samsun'un resmî marşı mahiyeti taşımaktadır. Öte yandan "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak da anılmaktadır.

9.725 km<sup>2</sup> alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısından özellikle Kızılırmak ve Yeşilirmak önemli nehirler olup oluşturdukları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %392 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir.



**İlkadım;** Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km<sup>2</sup> [2] olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 312,332 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir.[3] İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur. İlçede hakim rüzgarlar genellikle mevsimlere göre farklılıklar gösterir. Yaz mevsiminde Karadeniz Bölgesinde mevzii yüksek basınç, Anadolu'da ise mevzii bir alçak basınç merkezi meydana gelir. Dolayısıyla Karadeniz'den antisiklon merkezine doğru akan rüzgarlar oluşur, ve bunlar kuzey-doğu ve kuzey-batı rüzgarlarıdır. Kış mevsiminde ise geçici alçak basınç merkezlerini etkisi altındadır. İlçede güneybatı ve güney yönlerinden esen kuru ve sıcak rüzgarlar, ilçede bulunan nemi azaltır. İlçenin nisbi nem ortalaması %73'tür. Özellikle Nisan ve Mayıs aylarında bu rakam ortalama %77-79'a ulaşır. Aralık ayında ise %70'e düşer. İlçenin mutlak nemi ise yılda ortalama 5.0 gramdır. Mutlak nem sıcaklıkla doğru orantılı olduğundan yaz aylarında en yüksek değeri bulur. İlçeye en fazla yağış Kasım ayında, en az yağış ise Mayıs ayında düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. Yağmur gün sayısı yılda ortalama 100 gündür. İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir Belediyesi kurulunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademe belediyelerini de içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri olmuştur. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.



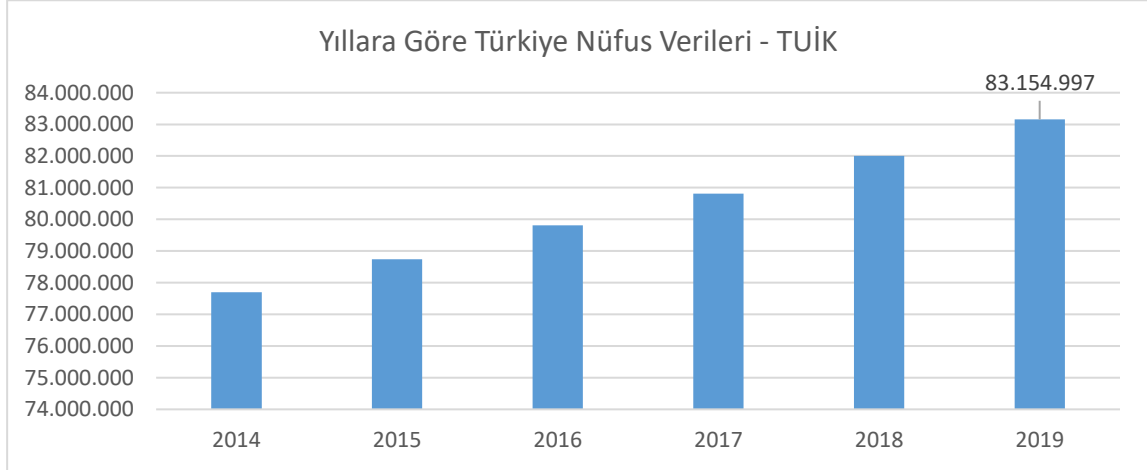
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

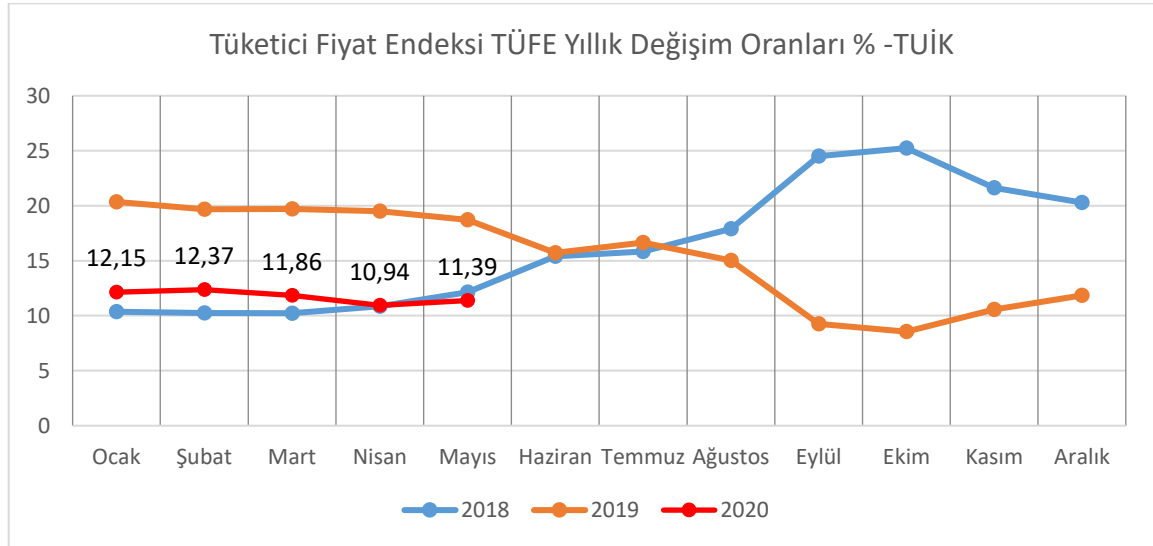
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



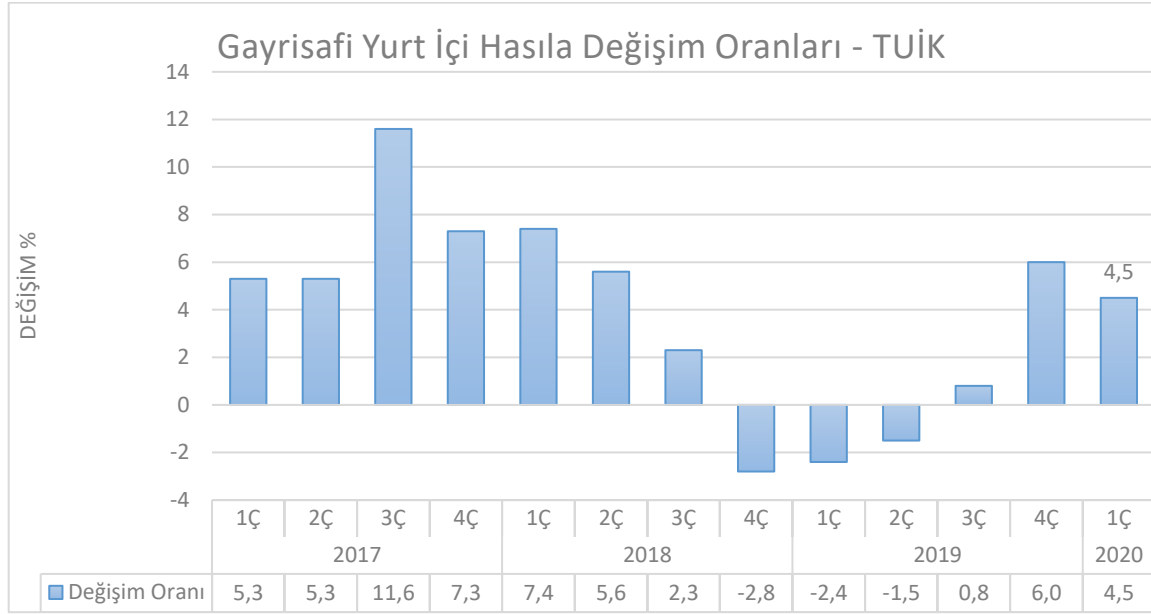
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

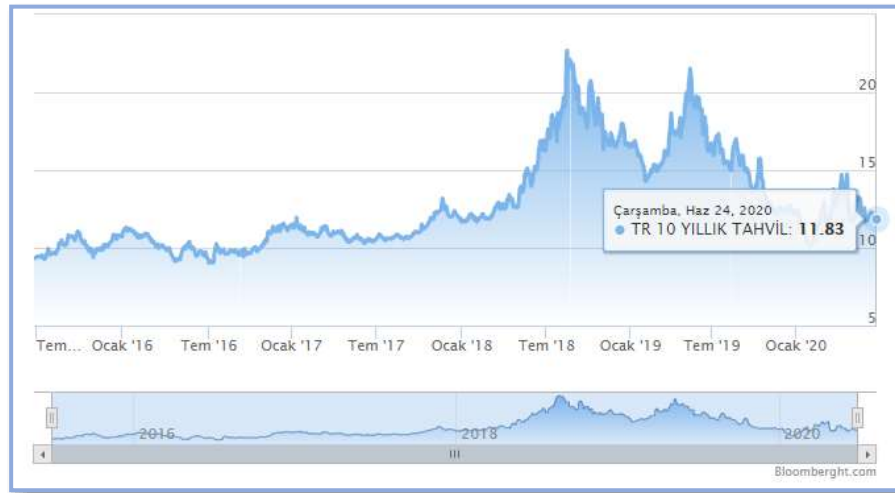
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstergesi olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### 4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

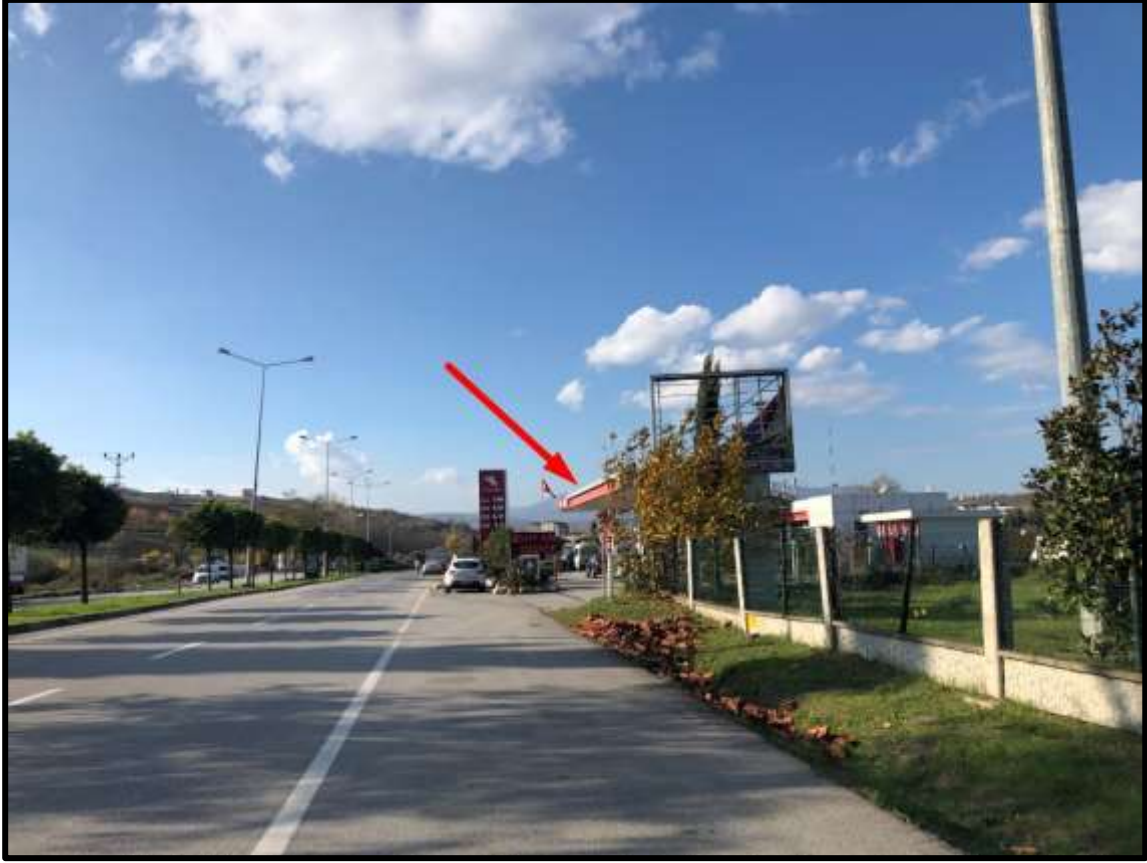
Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 6490 ada 20 parsel 2069,36m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Güneyde Şehit Korhan Ekiz Bulvarı'na yaklaşık 70m. cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerde komşu parseller bulunmaktadır. Taşınmaz halihazırda akaryakıt istasyonu olarak faaliyettedir. Parsel üzerinde yaklaşık 1500m<sup>2</sup>'lik alan saha betonu ile kaplıdır. Parşele giriş ve çıkışlar cephe aldığı Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış olup yerinde yapılan incelemede parşel üzerinde market ve ofis olarak kullanılan 95m<sup>2</sup>'lik yapının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapı; yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve kullanım alanı bakımından uygundur. Yapı betonarme tarzda inşa edilmiştir. Dış cephesi kompozit malzeme ile kaplanmış, iç mekan market, wc ve ofis hacimleri olarak bölümlendirilmiştir. İç mekanda zeminler seramik kaplamalıdır. Duvarlar wc hacimlerinde seramik kaplamalı, diğer alanlarda sıva üzeri plastik boyalıdır. İç kapılar alüminyum doğramadır. Yapı oldukça bakımlı durumdadır. Söz konusu yapı dışında personel kullanımına tahsis edilmiş yaklaşık 16m<sup>2</sup> kullanım alanlı prefabrik yapı bulunmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda yapılar dışında kalan servis alanında yaklaşık 200m<sup>2</sup> kanopi, 50m<sup>2</sup> tonoz çatı bulunmaktadır. İstasyon kullanımında 2 adet akaryakıt adası, 1 adet lpg adası, 1 adet 30.000 LT, 4 adet 15.000 LT akaryakıt tankı, 1 adet 10.000 LT lpg tankı bulunmaktadır. Tanklar yeraltı tipidir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

**4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

**4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda akaryakıt istasyonu olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤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*:

(a) "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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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;

(d) "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.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



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.

**(f)** “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.

**(g)** “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,

**(h)** “Tarafların bilgili 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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gereklî görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30, 4 kat yapılaşma koşullarına, 2.350m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.500.000-TL / 2.350 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık payı x1,50 konum = 909,57 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmazın yapılaşmanın seyrek olduğu bölgede yer alması dezavantajlı yönüdür.

Yatırım Gayrimenkul: 0362 234 00 04

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30 4 kat yapılaşma koşullarına, 875m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(900.000-TL / 875 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık payı = 977,17 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın ana cadde üzerinde yer alması avantajlı yönüdür.

Samsun Gayrimenkul: 0537 210 73 52

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30 4 kat yapılaşma koşullarına, 2.154m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 1.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.450.000-TL / 2145 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık payı x 1,50 konum= 959,25 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmazın yapılaşmanın seyrek olduğu bölgede yer alması dezavantajlı yönüdür.

Mal Sahibi: 0538 837 13 10

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30 4 kat yapılaşma koşullarına, 1.090m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(550.000-TL / 1.090 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık payı x 1,50 konum = 720TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmazın yapılaşmanın seyrek olduğu bölgede yer alması dezavantajlı yönüdür.

Yaşar Emlak: 0362 435 51 55

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ana cadde cepheli, ‘Kentsel Servis Alanı’ lejantlı E:1,60 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına, 1.429m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(2.300.000-TL / 1.429 m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık payı = 1448,56 TL/m<sup>2</sup>)

Günaydın Emlak: 0362 438 81 31

**[E:6 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankara Bulvarı cepheli, ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ lejantlı E:1,60 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına, 1.856m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 3.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(3.150.000-TL / 1.856 m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık payı = 1527,48 TL/m<sup>2</sup>)

Selamet Emlak: 0536 898 06 62

**[E:7 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankara Bulvarı cephe, 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' lejantlı E:1,60 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına, 1.648m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(2.450.000-TL / 1.648 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık payı = 1412,32 TL/m<sup>2</sup>)

Mal Sahibi: 0538 412 44 88

**[E:8 Kiralık Akaryakıt İstasyonu]** Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konum şerefiyesine sahip, günlük 15.000 LT satışının bulunduğu beyan edilen akaryakıt istasyonu 90.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

**Not:** Rapora konu taşınmaz günlük akaryakıt satış miktarı 8.300 LT ortalamaya sahip olup emsale göre dezavantajlıdır.

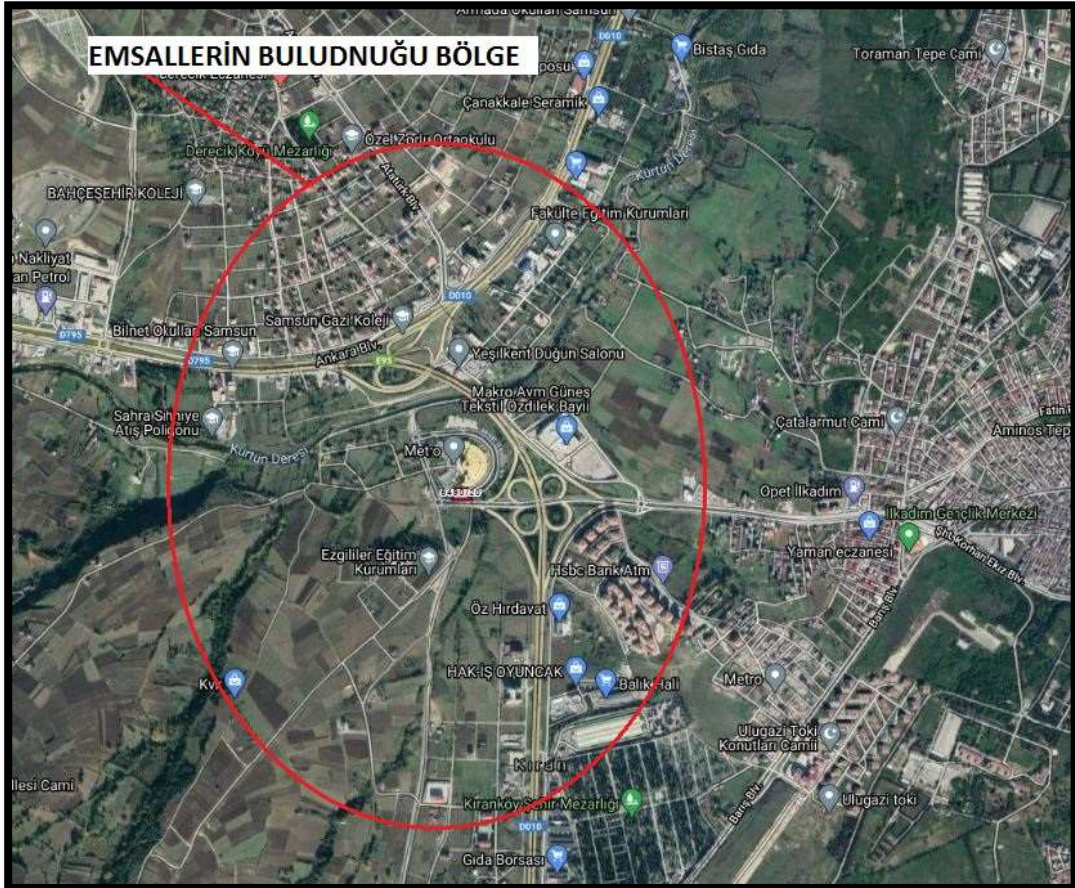
İlgilisi: 0532 330 00 50

**[E:9 Satılık Akaryakıt İstasyonu]** Değerleme konusu taşınmaz ile benzer fiziki şartlara sahip, günlük 10.000 LT satışının bulunduğu beyan edilen akaryakıt istasyonu 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın şehir içi konumda olması ve Petrol Ofisi markası işletiliyor olması emsale göre avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0542 229 24 89

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgedeki konut ve kentsel çalışma alanı lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak bir arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede konut lejantlı arsaların birim fiyatları konumlarına göre değişiklik göstermekle birlikte 500 TL/m<sup>2</sup> ile 800 TL/m<sup>2</sup> aralığında pazarlanmaktadır. Bölgedeki Kentsel Çalışma Alanı lejantlı arsaları ise yine konumlarına göre değişiklik göstermekte, 1400 TL/m<sup>2</sup> ile 1800 TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlanmaktadır. Bu veriler ışığında taşınmazın konumu, imar durumu vb. özellikleri dikkate alınarak 1329 TL/m<sup>2</sup> arsa değeri takdir edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 2069,36 m<sup>2</sup> x 1329 TL/m<sup>2</sup> = ~2.750.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **2.750.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, imar durumu, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın bakımlı olduğu görülmüştür. Taşınmaza ait birim maliyet belirlenirken yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuş ve buna göre bir yapı birim değeri belirlenmiştir. Yapı her ne kadar bakımlı olsa da 2008 yılında inşa edilmiş olması göz önünde bulundurularak %10 civarında amortisman düşülmüştür.

NİTELİĞİ	ALAN ( m2 )	BİRİM FİYAT (TL/m2)	YIPRANMA (%)	DEĞER
İDARİ YAPI	95,00	1.450,00 ₺	10,00%	123.975,00 ₺
KANOPI	200,00	310,00 ₺	10,00%	55.800,00 ₺
SAHA BETONU	1500 ( m3)	150,00 ₺	10,00%	202.500,00 ₺
ALTYAPI VB. MALİYETLER				117.725,00 ₺
TOPLAM				500.000,00 ₺

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri = 2.750.000,00-TL      Yapı Değeri =500.000,00-TL

Toplam Değeri = 3.250.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **3.250.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu yöntemin kullanılma aşamasında taşınmazın mahallinde otomasyon kayıtlarından elde edilen 2018 yılı 12 aylık, 2019 yılı 12 aylık ve 2020 yılı 11 aylık veriler esas alınmıştır. Söz konusu kayıtlar dikkate alınarak 10 yıllık işletme dönemine göre gelir analizi yapılmıştır.

### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgenme oranı belirlenirken ülkenin ortalama son 3 yıldaki 10 yıllık devlet tahvil faiz oranı değişimi, yine aynı şekildeki CDS kredi risk primi değişimi ve bunlara ek olarak ta sektör ve piyasa riski dikkate alınarak hesaplanmıştır. Söz konusu gayrimenkulün kullanım maksadı ve kapsamı göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sektörel ekonomik veriler ışığında %15 iskonto oranı belirlenmiştir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu EPDK tarafından lisanslı olup hali hazırda faaldır. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Akaryakıt ve Lpg istasyonları Özel Ticari Mülkler kapsamına girmektedir. Standardın ilgili bölümünde Özel ticari mülkler; “Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değerine sahip olan mülkler” olarak tanımlanmıştır. Bu tarz gayrimenkullerde değerlemenin Gelir Yöntemine göre yapılması doğru olacaktır. Buradan hareketle değerlemeye konu taşınmaza Gelir Yöntemi baz alınarak değer takdir edilmiştir.

Bu yöntemde istasyona ait 2018 yılı 12 aylık, 2019 yılı 12 aylık ve 2020 yılı 11 aylık otomasyon verileri ile indirgenmiş nakit akışı yapılarak değer belirlenmiştir. İşletme dönemi 10 yıl olarak esas alınmıştır. Kar oranı mevcut tesisin konumu ve marka değeri dikkate alınarak %3,5 olarak alınmıştır. İskonto Oranı ise mevcut ekonomik veriler dikkate alınarak %16 olarak belirlenmiştir.

GELİR YÖNTEMİ											
<b>ÖNGÖRÜLER</b>		<b>SATIŞ</b>	<b>Yıllık Gelir</b>	<b>Kar Oranı</b>	<b>Net kar</b>						<b>YILLARA GÖRE AKARYAKIT TOPLAM SATIŞ GELİRİ</b>
Akaryakıt Gelir Artış Oranı	5,00%	Akaryakıt	18.580.114,29 ₺	3,50%	650.304,00 ₺	2018 12 ay	21.040.190 TL				
Market Gelir Artış Oranı	0,00%	Market	0,00 ₺	0,00%	0,00 ₺	2019 12 ay	18.627.450 TL				
Kira Geliri Artış Oranı	0,00%	Kira Geliri	0,00 ₺		0,00 ₺	2020 ~ 11 ay	14.524.360 TL				
İşletme Dönemi	10 yıl					Aylık ortalama	1.548.343 TL				
İskonto Oranı	16,00%					Yıllık	18.580.114 TL				
<b>NAKİT AKIŞLARI TABLOSU</b>											
<b>YILLAR</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	
Akaryakıt Net Kar	650.304,00 TL	682.819,20 TL	716.960,16 TL	752.808,17 TL	790.448,58 TL	829.971,01 TL	871.469,56 TL	915.043,03 TL	960.795,18 TL	1.008.834,94 TL	
Market Net Kar	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	
Cafe Net Kar	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	
Artık Değer										15.132.524,16 TL	
Toplam Nakit Akışı	650.304,00 TL	682.819,20 TL	716.960,16 TL	752.808,17 TL	790.448,58 TL	829.971,01 TL	871.469,56 TL	915.043,03 TL	960.795,18 TL	16.141.359,11 TL	
<b>Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>650.304,00 TL</b>	<b>588.637,24 TL</b>	<b>532.818,19 TL</b>	<b>482.292,33 TL</b>	<b>436.557,71 TL</b>	<b>395.160,00 TL</b>	<b>357.687,93 TL</b>	<b>323.769,25 TL</b>	<b>293.066,99 TL</b>	<b>4.244.418,48 TL</b>	
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>8.304.712,12 TL</b>										

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~8.300.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Taşınmazın yer aldığı bölgede akaryakıt istasyonları ile ilgili yapılan araştırmalar ve edinilen bilgiler ışığında rapora konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı 0,071 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın kira bedeli belirlenirken taşınmaz değerinden yola çıkılmıştır. Bu durumda taşınmazın yıllık kira bedeli; 8.300.000,00 TL x 0,071 = ~590.000 TL. Buna göre taşınmazın aylık kira bedeli 590.000 TL / 12 ay = ~49.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.



### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmaz "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Rapora konu 6490 ada 20 parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu EPDK tarafından lisanslı olup hali hazırda faaldir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Akaryakıt ve Lpg istasyonları Özel Ticari Mülkler kapsamına girmektedir. Standardın ilgili bölümünde Özel ticari mülkler; "Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değerine sahip olan mülkler" olarak tanımlanmıştır. Bu tarz gayrimenkullerde değerlemenin Gelir Yöntemine göre yapılması doğru olacaktır. Buradan hareketle değerlemeye konu taşınmaza Gelir Yöntemi baz alınarak değer takdir edilmiştir.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu intifa hakkı mevcut tesisin kullanımda olduğu Petrol Ofisi lehine olup olumsuz bir durum yoktur.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

**6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parsel “ AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 20 nolu parselde bulunan “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Gelir Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla 'Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **8.300.000,00-TL** ve Yazıyla **Sekiz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası** dır.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 9.794.000,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,3500 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2020-12:00



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057620449747	20201210-919-F01386	44974

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/20
Taşınmaz Kimlik No:	1972538	AT Yüzölçüm(m2):	2069.36
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1875	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786963	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2069.36	2069.36	Satış 18-02-2011 2446	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.(15 yıl)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8186458) PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7290015043	İlkadım - 31-03-2009 14:40 - 7721	

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

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





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43953302186 - Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

**Sayın Burak BARIŞ**

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.