

RAPOR NO: KD-SPK 2019-0001



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN İLİ, ÇARŞAMBA İLÇESİ, KİRAZLIKÇAY MAHALLESİ,

1151 ADA, 1 PARSELDE "ARSA" VASIFLI

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

25.01.2019

KD-SPK 2019-0001

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

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 KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

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

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 YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
 - 3.2.1 ÇARŞAMBA BELEDİYESİ 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 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
 - 3.2.4 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
- 3.3. 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 MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 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

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

- 4.7 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
 - 4.8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ
 - 4.9 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 4.9.1 GELİR KAPİTALİZASYONU (NAKİT AKIŞI) YAKLAŞIMI
 - 4.9.2 MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI
 - 4.9.3 PİYASA DEĞERİ (PAZAR) YAKLAŞIMI - EMSAL KARŞILAŞTIRMA
 - 4.10 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM/LER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
 - 4.11 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ
 - 4.12 NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
 - 4.13 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
 - 4.14 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
 - 4.15 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
 - 4.16 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
 - 4.17 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
 - 4.18 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ, KULLANILAN VERİLER, VARSAYIMLAR VE SONUÇLAR
 - 4.19 GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
 - 4.20 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
 - 4.21 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI
- 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**
- 5.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
 - 5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
 - 5.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKŞİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6. SONUÇ BÖLÜMÜ**
- 6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
 - 6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
 - 6.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI
 - 6.4 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
- 7. EKLER**
- 7.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER
 - 7.2 DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ
 - 7.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 25.01.2018, Rapor No: KD-SPK 2019-0001

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Melih BULUÇ – SPK Lisans No: 401724

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Aslı TEKCAN – SPK Lisans No: 401433

1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (22.01.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 25.01.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 16.01.2019 tarihli ve 2019/001 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, toplam 70 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

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

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

KUZЕЙ 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: 0362 238 20 20

E-Mail: info@kuzeygd.com.tr

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLER

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 Gazetesi'nde 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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 16.01.2019 tarihli, 2019/001 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, " Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, 1151 Ada, 1 Parselde yer alan "Betonarme 6 katlı Okul 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 sınırlayacak 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 gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporla 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.
- ✘ Raporla sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporla 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 ilerde 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 asimetric 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 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 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 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 kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, 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 varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, 1151 Ada 1 Parsel numarasında kayıtlı "Betonarme 6 katlı Okul 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

1151 ADA – 1 PARSEL	
İLİ	: SAMSUN
İLÇESİ	: ÇARŞAMBA
MAHALLESİ	: KIRAZLIKÇAY
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: ÜÇ KÖPRÜ
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 18KIİD
ADA NO	: 1151
PARSEL NO	: 1
KAT NO	: -
B.B. NO	: -
BLOK NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2914,80 m ²
A. G. NİTELİĞİ	: BETONARME 6 KATLI OKUL VE ARSASI
B.B. NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 33
SAHİFE NO	: 3258
TARİH	: 16.11.2018
YEVMIYE NO	: 13406
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 24.01.2019 tarihinde saat 13.08'de alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

NOT: Taşınmazın Takbis kaydında taşınmazın edinim sebebi "Satış" olarak gözükmekte olup, tarih ve yevmiesi 16.11.2018/13406 dır. Tarafımıza gönderilen tapu senedi ise taşınmazın cins değişikliği işleminden ötürü verilmiş olup, tapu tarihi ve yevmiesi 21.01.2019/ 904 dır.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1151 ADA - 1 PARSEL

24.01.2019 tarihinde saat 13.08'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerleme konusu taşınmaz tam hisse ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmaktadır.

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 16.11.2018 tarih, 13406 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın son üç yıllık süreçteki mülkiyet değişimine yönelik 24.01.2019 tarihinde saat 13.08 itibari ile Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifai bilgiye göre;

- ✘ 08.04.2015 tarih, 3628 yevmiye ve edinme sebebi İmar(TSM) açıklaması ile Mehmet ÖZTAN, Hüseyin ÖZTAN, Hasan ÖZTAN ve Süleyman ÖZTAN adına kayıt altına alınmış,
- ✘ 30.03.2017 tarih, 3364 yevmiye ve edinme sebebi Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal açıklaması ile Mehmet ÖZTAN, Hüseyin ÖZTAN, Hasan ÖZTAN, Hatice ÖZTAN ve Süleyman ÖZTAN adına kayıt altına alınmış,
- ✘ 05.04.2017 tarih, 3561 yevmiye ve edinme sebebi Satış Suretiyle Pay Temliki açıklaması ile Mehmet ÖZTAN, Hüseyin ÖZTAN, Hasan ÖZTAN ve Süleyman ÖZTAN adına kayıt altına alınmış,
- ✘ 16.11.2018 tarih, 13406 yevmiye ve edinme sebebi satış ile AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıt altına alınmıştır.

22.01.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 09.05.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi uygulama imar planında ayrıık nizam TAKS: 0,40, ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 5'er m, 4 kat konut alanına isabet etmekte iken, Çarşamba Belediyesi Meclisi 05.07.2018 tarih ve 50 sayılı karar ile imar planı değişikliği yapmış olup, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.09.2018 tarih 17/405 sayılı kararı ile 5216 sayılı yasanın 14. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği ile Kirazlıkçay Mahallesi 1151 ada 1 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alanda; konut kullanımı iken, özel eğitim alanı kullanımına dönüştürülmüştür. (Konu ile ilgili imar durum yazısı eklerde 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 24.01.2019 tarihinde, saat: 13.08'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; alınan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmamaktadır.

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

22.01.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 09.05.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi Uygulama İmar Planında ayrıık nizam TAKS:0,40, ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 5'er m, 4 kat konut alanına isabet etmekte iken, Çarşamba Belediyesi Meclisi 05.07.2018 tarih ve 50 sayılı karar ile imar planı değişikliği yapmış olup, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.09.2018 tarih 17/405 sayılı kararı ile 5216 sayılı yasanın 14. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği ile Kirazlıkçay Mahallesi 1151 ada 1 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alan; konut kullanımı iken, özel eğitim alanı kullanımına dönüştürülmüştür. (Konu ile ilgili imar durum yazısı eklerde sunulmuştur)

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGMCBS üzerinden kontrol edilmiştir.

3.2.1 ÇARŞAMBA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

22.01.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivinde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemede; 15.11.2018 onay tarihli mimari proje, 22.02.2018 tarih, 062/3550 nolu yeni yapı ruhsatı, 15.11.2018 tarih, 306/3550 nolu tadilat yapı ruhsatı, 11.01.2019 tarih, 07/3550 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- ✘ 2.02.2018 tarih, 062/3550 nolu yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 2, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6'dır. Ruhsat 24 adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere toplam 7.185 m² kapalı alanı kapsamaktadır.
- ✘ 15.11.2018 tarih, 306/3550 nolu tadilat yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 2, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6'dır. Ruhsat 1 adet okul ve ortak alanlar olmak üzere toplam 7.185 m² kapalı alanı kapsamaktadır.
- ✘ 11.01.2019 tarih, 07/3550 nolu yapı kullanma izin belgesi göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 2, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6'dır. İskan 1 adet okul ve ortak alanlar olmak üzere toplam 7.185 m² kapalı alanı kapsamaktadır.
- ✘ Taşınmazın dosyasında herhangi bir yapı tatil tutanağı, zabıt vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.
- ✘ Taşınmaz 15.11.2018 tarih ile onaylı mimari projesine göre 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kat olarak projelendirilmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre okul amaçlı olarak projelendirmiştir. (Onaylı mimari proje eklerde sunulmuştur)

Onaylı mimari projesi üzerinden yapılan incelemeler ve ölçümlere göre;

- ✘ 2.bodrum kat: 1.744 m² brüt alanlı (mutfak bölümleri, bulaşikhane, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 (barış zamanı spor salonu), sığınak 2 (barış zamanı yemekhane), bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark),
- ✘ 1.bodrum kat: 1.130 m² brüt alanlı (fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvalet, bay-bayan mescit, kat holü ve depo bölümleri),
- ✘ Zemin kat: 1.050 m² brüt alanlı (4 adet bina girişi (ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş), ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, store, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet),
- ✘ 1.kat: 1.087 m² brüt alanlı (ilkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaletleri, ilkokul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilkokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkokul arşivi),

- ✘ 2. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi),
- ✘ 3. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (lise 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi) olmak üzere toplam 7.185 m² brüt alanlıdır.

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

Taşınmazın mimari projesi 850 öğrencilik okul projesi olarak 7185 m2 kapalı alan için hazırlanmış ve 15.11.2018 tarih ile Çarşamba Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Taşınmaza ait 15.11.2018 tarihli tadilat ruhsatının (okul yapısı-7185 m2) 5 yıllık yasal süresi henüz dolmamış olup, binaya ait yapı kullanma izin belgesi (okul yapısı-7185 m2) de 11.01.2019 tarihinde alınmıştır. Taşınmaz için yasal olarak gerekli tüm belgeler alınmış olup, bu belgeler kullanım alanı (7185 m2) ve fonksiyonu (okul) açısından mahaldeki durum ile uyumludur. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre; taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins tashihihinin yapılmış olması ile taşınmazın fiili kullanım şeklinin, tapudaki niteliği ve portföye dahil edilme niteliği ile uyumlu olması dikkate alınarak taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

NOT: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ'NDE : MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.III. KISIM r-(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. İbareleri yer almaktadır.

3.2.3 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

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu olarak "19 Mayıs Plus Yapı Denetim ve Limited Şirketi" kayıtlı olup, adresi Derebahçe Mah. Narlı Sok. No:2/2 İlkadım/SAMSUN dur. Eklerde denetim şirketi ile yapı sahibi arasındaki 15.02.2018 tarihli sözleşme sunulmuştur. Belediye İmar Arşiv dosyasında yapı denetim şirketinin gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi bulunmamaktadır.

3.2.4 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.

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

Değerleme konusu taşınmazın dokümanları ekte yer almakta olup, dökümanlara ait açıklamalar ilgili başlıklar altında yer almaktadır.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

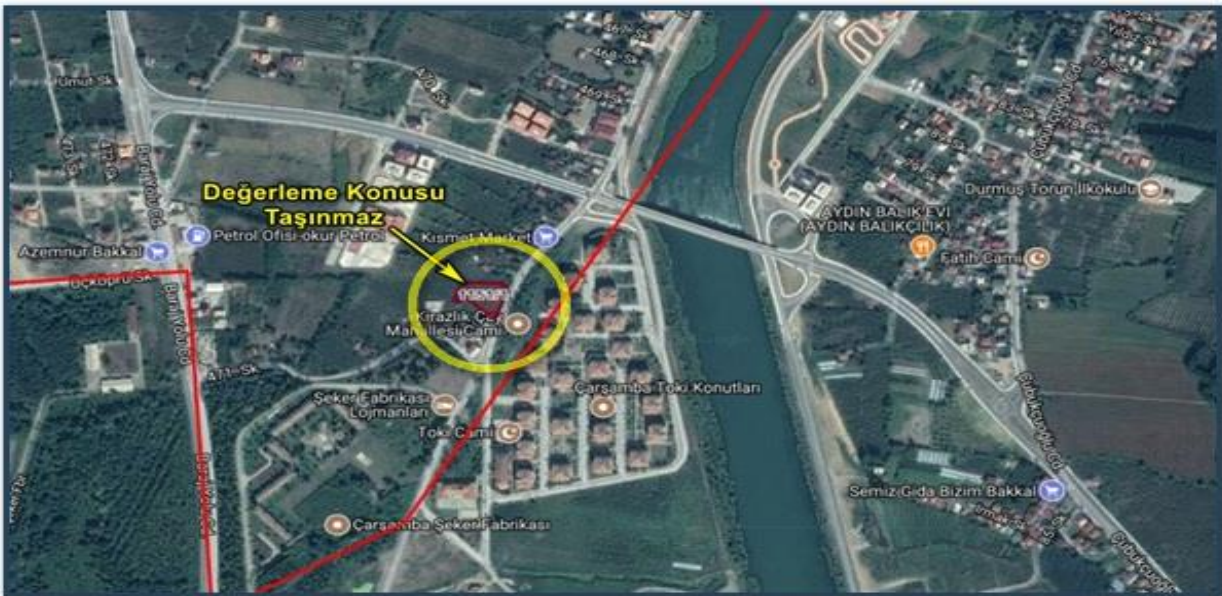
3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Çarşamba ilçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, Değirmenbaşı Caddesi, No:286 posta adresinde bulunmakta olup, Kuzey 41,18233077, Doğu 36,71411327 coğrafi koordinatlarda konumlandır.



Açık tarifi ise; Samsun-Ordu karayolundan, Samsun istikametinden Ordu istikametine doğru ilerlerken çatal yoldan (Çarşamba Küçük Sanayi sitesinin karşısında) sağ taraftan Yunus Emre Caddesine girilir, yaklaşık 900 m ilerlendiğinde sağa Barajyolu Caddesine dönülür (yol ayrımında şeker fabrikası tabelası bulunmakta olup, şeker fabrikası istikametinde ilerlenir) yaklaşık 3,25 km ilerledikten sonra sola 471. Sokağa girilir sokağın sonuna kadar yaklaşık 450 m ilerlenir ve sola Değirmenbaşı Caddesine girilir. Cadde üzerinde yaklaşık 100 m ilerlendiğinde Kirazlıkçay Camii karşısında değerlendirme konusu taşınmaz sol kolda konumlandır.



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. Şehrin yüzölçümü 9.352 km² olup 2017 yılı verilerine göre 1.312.990 kişilik nüfusa sahiptir.

Taşınmaz Samsun en büyük ilçelerinden biri olan Çarşamba İlçesinde konumludur. Taşınmazın konumlu olduğu bölge gelişimi devam eden bir bölge durumundadır. Taşınmaz ilçe merkezine yaklaşık 1,5 km mesafede olup ilçe merkezinin güneyinde konumludur. Bölgenin ana arterlerinden olan taşınmazında cepheli olduğu Değirmenbaşı Caddesi üzerinde genellikle yapılaşma zemin katlar ticaret fonksiyonlu normal katlar ise konut fonksiyonlu olacak şekildedir. Ara sokaklara girildikçe zemin katlardaki ticari kullanım yerini konut kullanımına bırakmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgeden, ilçe merkezine (kuzey yöne) ilerledikçe ticari aktivite yoğunlaşmakta olup, taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari aktivite düşük seviyededir. Değerleme konusu taşınmaz Yeşilirmak Nehrinin ~350 m batısında, Çarşamba Şeker Fabrikasının ~400 m kuzeyinde, Çarşamba TOKİ konutlarının ~100 m batısında konumludur. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arsalar, fındık bahçeleri ve 3-4 katlı konut amaçlı binalar bulunmaktadır. Yapılaşma ~%40 seviyelerindedir.



3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi sınırları içinde yer alan gayrimenkul; ilçenin ana akslarından olan Değirmenbaşı Caddesi'ne cepheli olup, Barajyolu Caddesine ise doğu yönde ~450 m mesafededir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye TOKİ konutlarına ve Şeker Fabrikasına ulaşımı sağlayan, merkezden kalkan şehiriçi dolmuş hatları ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz merkeze ve önemli donatı alanlarına nispeten uzak mesafededir.

3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz, 2.914,80 m² yüzölçümlü 1151 ada 1 parsel üzerine ayrıık nizam, betonarme karkas yapı sitilinde 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kat (özel okul) olarak projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmıştır. Parsel üzerinde yapı harici alanlar beton kaplı olup, parsel çevresi betonarme duvarla çevrilidir. Eğimsiz olan parselin kuzeydoğu köşesinde bahçe girişi bulunmakta olup, bina ana girişi doğu cephesinde zemin katta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın tüm cephelerden olmak üzere zemin kat seviyesinden 4 adet girişi bulunmaktadır. Bina girişleri vaziyet planında gösterilmiştir.

Taşınmaz onaylı mimari projesi üzerinden yapılan ölçümlere göre 7.185 m² brüt alanlı olup ayrıca çatı katında 2 adet asansör makine dairesi bulunmaktadır. Taşınmazın ısınma sistemi merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanacak şekilde planlanmıştır. Taşınmazın projesine göre 2 adet asansörü ve 3 adet merdiveni bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaz:

2. Bodrum kat: 1.744 m² brüt alanlı olup; spor salonu, havuz, sahne, kulis, kız ve erkek soyunma odalar, depolar, hol, personel odaları, yemekhane, bulaşıkhanesi, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü olarak inşa edilmiştir.

1. Bodrum kat: 1.130 m² brüt alanlı olup; fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvalet, bay-bayan mescit, kat holü ve depo bölümleri olarak inşa edilmiştir.

Zemin kat: 1.050 m² brüt alanlı olup; 4 adet bina girişi, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1.2.3.4. ve 5 derslikleri, otun alanı, erkek-kız tuvalet bölümleri olarak inşa edilmiştir.

1. kat: 1.087 m² brüt alanlı olup; ilkokul katı olarak inşa edilmiştir. Katta; ilkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu sınıflar, ilkokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ilkokul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilkokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkokul arşivi olarak inşa edilmiştir.

2. kat: 1.087 m² brüt alanlı olup; ortaokul katı olarak inşa edilmiştir. Katta; ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu sınıflar, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi olarak inşa edilmiştir.

3. kat: 1.087 m² brüt alanlı olup; lise katı olarak inşa edilmiştir. Katta; lise 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu sınıflar, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi olarak inşa edilmiştir.

Mahallinde taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı katı olarak toplam 6 kat olarak inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelere göre taşınmaz 7.185 m² alanlı olup, ayrıca çatı katında (teras) 2 adet makine dairesi bölümü, kaskat odası ve su deposu bulunmaktadır. Taşınmazın 2 adet asansörü ve 3 adet merdiveni bulunmakta olup 4 adet bina girişi bulunmaktadır. Projesinden farklı olarak 1.bodrum katta

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

3D dersliği olarak görünen bölümde merdiven boşluğuna bitişik olarak (kapalı hacim içinde) ~8 m² alanlı dışarıya açılan havalandırma boşluğu yapıldığı tespit edilmiştir. Alçıpan ile yapılan bu değişiklik mimari ve statik açıdan binada risk teşkil edebilecek nitelikte olmayıp, aynı zamanda binanın brüt alanına da etkisi bulunmamaktadır. Basit bir tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Detaylar “ 3.4.3 Ana Gayrimenkul Özellikleri” bölümünde sunulmuştur.

3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1151 ada 1 parselin, parsel sınırlarının betonarme duvar ile örülü olduğu ve sınırlarının belirgin olduğu tespit edilmiştir. Okul bahçesi olarak kullanılan bölümün zemini beton kaplamadır. Parsele (okul alanına) giriş, kuzeydoğu köşesinden sürgülü demir kapı ile sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyalı durumdadır. Binanın giriş kapıları alüminyum doğramadır. Binanın okul olarak inşa edilmiş olması sebebiyle iç mekanda kullanılan malzemeler ve kaplamalar kullanım niteliğine uygun olarak seçilmiştir. Bina içerisinde zeminler seramik kaplama olup (bazı oda ve sınıflarda laminant parke) merdivenler mermer kaplamadır. Merdiven korkulukları ve binanın çatı (teras) katındaki korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde duvarlar saten boya ile boyalı durumda olup, tavanlar asma tavan şeklindedir. Tuvaletler ve soyunma odalarında duvarlar ve zeminler seramik kaplamadır. Yapıda 2 adet asansör ve 3 adet merdivenkovanı bulunmakta olup, ısıtma sistemi merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır. Kalorifer petekleri takılı durumda olup, tuvalet ve soyunma odalarında armatür ve vitrikiye elemanları mevcuttur. Değerleme günü itibariyle 2.bodrum kattaki spor salonunun yapımı tamamlanmamış olup, detay işlemler devam etmektedir. Yapının spor salonu hariç tamamının bitmiş olması ve okulun kullanılabilir halde olması göz önünde bulundurularak, tamamlanma seviye tablosu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAMSUN İLİ



Samsun ili 9352 Km²'lik bir yüzölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.

Nüfus Bilgileri				İlçe Adı Nüfusu Yüzölçümü		
Yıl	Toplam	Şehir	Köy	İlçe Adı	Nüfusu	Yüzölçümü
2015	1279884	1279884	0	■ ALAÇAM	26.301	463 km ²
2014	1.269.989	1.269.989	0	■ ASARCIK	17.238	236 km ²
2013	1.261.810	1.261.810	0	■ ATAKUM	169.809	35.857 km ²
2012	1.251.722	840.399	411.323	■ AYVACIK	20.619	52.400 km ²
2011	1.251.729	827.796	423.933	■ BAFRA	141.401	km ²
2010	1.252.693	816.576	436.117	■ CANIK	96.541	0 km ²
2009	1.250.076	802.011	448.065	■ ÇARŞAMBA	136.775	70.818 km ²
2008	1.233.677	776.385	457.292	■ HAVZA	41.146	0 km ²
2007	1.228.959	725.111	503.848	■ İLKADIM	321.714	152 km ²
2000	1.209.137	635.254	573.883	■ KAVAK	20.130	km ²
1990	1.158.400	525.305	633.095	■ LADİK	16.474	514 km ²
1985	1.108.710	408.622	700.088	■ ONDOKUZMAYIS	24.627	363 km ²
1980	1.008.113	345.200	662.913	■ SALIPAZARI	18.869	16.451 km ²
1975	906.381	290.207	616.174	■ TEKKEKÖY	49.843	225.630 km ²
1970	821.183	235.716	585.467	■ TERME	71.910	583 km ²
1965	755.946	197.103	558.843	■ VEZİRKÖPRÜ	97.815	1.713 km ²
				■ YAKAKENT	8.672	204 km ²

Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Delta'larının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü 9352 km² olup 2017 yılı verilerine göre 722.144'ü şehirde 590.846'ü köylerde olmak üzere 1.312.990 kişilik toplam nüfusa sahiptir. Karadeniz bölgesindeki ilk büyükşehir belediyesine sahip olan Samsun, tarım, sanayi ve gelişmişlik yönünden bölgenin en büyük şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. Nüfus yoğunluğu %1,62 ile Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır.



Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



Samsun M.Ö.750-760 yılları arasında İon şehir devletlerinden Miletoslular (Millet) tarafından Amisos adı ile kurulmuş küçük bir yerleşim merkezi idi. Samsun, daha sonra Pers, Makedonya, Pontus, Roma, Bizans, Danişment, Selçuklu ve Osmanlı hâkimiyetinde kalmıştır.

Samsun İlinin 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 sebzedir. 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 imkânlar ile büyük potansiyele sahip bulunan İlimiz 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 İl'inin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik 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, Dutedibi, 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 m² 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, Genişesk; 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 m² kapalı depoya sahiptir.

ÇARŞAMBA TARİHÇE

Çarşamba yöresi, MÖ 4000'lerden itibaren bir yerleşim merkezidir ve Hitit-Frig egemenlikleri altında kalmıştır. Grek kaynaklarına göre Bafra ve Terme ile birlikte, Çarşamba ovasında da MÖ VIII. yüzyılda kadın savaşçılar yaşamıştır.

1428 yılında Osmanlı İmparatorluğu'na katılan Çarşamba, Yörgüç Paşa, Hoca Ali Paşa ve Hazine Daroğulları tarafından yönetilmiştir. Çarşamba'dan bir görünüm Çarşamba'da 1700'lü yıllarda Yeşilirmak'ın batı yakasında Hıristiyan Mahallesi de oluşmuştur. Samsun ve çevresi 1847'deki yönetsel bölünmede Sivas eyaletinden alınarak Trabzon eyaletine verildi. 1847'de Trabzon eyaletinin Canik livasından başka merkez livası, Batum livası Gönne, Karahisar-ı şarki olmak üzere 4 livası daha vardı.

I. Dünya Savaşından sonra 1920 yılında Ankara hükümeti tarafından görevlendirilen Osman Ağa, türeyen Rumların ve Ermenilerin dağlarda teşkil ettiği çeteleri imha etmiş bölgede emniyet ve asayiş kısmen sağlamış, bundan sonra da Çarşamba'ya yerleşim için göçler başlamıştır. Çarşamba ilçesi, Trabzon iline bağlı Canik (Samsun) sancağının ilçesi olarak kurulmuş, Samsun bağımsız il olunca Samsun iline bağlı ilçe olarak yönetilmiştir.

COĞRAFİ YAPI VE İKLİM

Çarşamba, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, Irmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır.

Çarşamba ilçesinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Çarşamba ilçesinde belirgin yağış görülmektedir. En kurak aylarda bile yağış miktarı oldukça fazladır. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Cfa olarak adlandırılabilir. Çarşamba ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,3°'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 813 mm'dir.

NÜFUS

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 ^[2]	129.425	18.003	111.422
1970 ^[3]	138.399	20.463	117.936
1975 ^[4]	153.266	23.973	129.293
1980 ^[5]	163.738	28.422	135.316
1985 ^[6]	175.829	34.189	141.640
1990 ^[7]	124.270	38.863	85.407
2000 ^[8]	131.194	49.189	82.005
2007 ^[9]	136.343	60.714	75.629
2008 ^[10]	138.290	58.966	79.324
2009 ^[11]	138.527	60.232	78.295
2010 ^[12]	137.362	61.124	76.238
2011 ^[13]	137.538	64.160	73.378
2014 ^[14]	136.964	136.964	veri yok
2015 ^[15]	136.775	136.775	veri yok
2016 ^[16]	137.739	137.739	veri yok
2016 ^[17]	137.739	137.739	Veri yok



Çarşamba ilçesi Yeşilırmak'ın oluşturduğu verimli delta ovası üzerinde kurulmuştur. Halkının büyük bir kesimi tarımla uğraşmaktadır. Yeşilırmak'ın suladığı ova tarıma son derece elverişli topraklarla kaplıdır. İlçede tarım Türkiye'ye üretim yapacak kadar gelişmiştir. Yetiştirilen ürünler; buğday, arpa, çeltik, fasulye, soya fasulyesi, nohut, şeker pancarı, ay çiçeği, şeftali, fındık ve elma başta olmak üzere çok çeşitlidir. Samsun mısır üretiminde Türkiye'deki üretimin % 39'unu sağlarken mısırın çoğunu Çarşamba ilçesinden elde eder. İlçede yılda ortalama 42.346 kg. tütün yetiştirilmektedir. Ayrıca; şeker fabrikasının üretime başlamasıyla şeker pancarı da yetiştirilmeye başlanmıştır. Şeker fabrikasının açılması özellikle köylerde büyük ve küçükbaş hayvancılığın gelişmesine yol açmıştır. Ekime ve dikime elverişli alanların geniş olması; çiftçilerin verimli alanlarda sebzeçilik yapmalarına olanak sağlamıştır. İlçede özellikle; domates, biber, patlıcan, salatalık, taze fasulye vb. sebzeler yetiştirilerek, toptancı sebze halinde ihtiyaç duyulan illere sevk edilmek üzere pazarlanmaktadır. Çarşamba'da sanayi alanında da gelişmeler kaydedilmektedir. Özellikle yörede üretilen fındığı işleyerek; Almanya, A.B.D, Suudi Arabistan, Hollanda, Belçika, İsviçre, Birleşik Arap Emirlikleri, İtalya gibi ülkelere ihraç eden özel sektöre ait üç fındık kırma fabrikası vardır. Yine deniz ürünlerini işleyerek Fransa'ya ihraç eden özel sektöre ait iki küçük fabrika 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 yayımladığı 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 ülkelerde 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 ekisiyle 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 yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. 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.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Halihazırda eğitim tesisi olarak kullanılan ilgili tesisin geriye dönük bilanço verilerinin bulunmaması nedeni ile gelir analizi yönteminden yararlanılamamıştır. Sonuç olarak parsel sadece emsal karşılaştırma ve maliyet analizi yöntemlerinden faydalanılarak yapılmıştır. Bu aşamada taşınmaza benzer eğitim alanı imarlı emsal parseller bulunmaması değerlendirme işlemi sınırlandıran faktörlerdendir.

4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	VAR
Yapı Sınıfı	4-A (*)	Asansör	VAR
Yapının Yaşı	1	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI
Sosyal Tesis	VAR	Isıtma-Soğutma	VAR
Su Deposu	VAR	Yangın Tesisatı	VAR

(*) Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 3/B olarak belirtilmesine karşın Özelliği Olan Büyük Okul Yapıları Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 4/A yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 4/A -1016 TL/m2 olarak belirtilmiştir. 2019 yılı birim maliyetleri henüz açıklanmadığından 2018 yılı birim maliyetleri esas alınarak rapor hazırlanmıştır.

4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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.

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 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- ✘ Yeni yapı olması
- ✘ Kaliteli işçilik ve malzeme ile inşa edilmiş olması
- ✘ Kolay ulaşım imkânının iyi olması ve adres kolaylığı
- ✘ Cadde üzerinde konumlu olması
- ✘ Parselin tek bir ada şeklinde 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
- ✘ Bodrum katta bulunan spor salonunun iç dekorasyonunun tamamlanmamış halde olması
- ✘ Üzerinde banka ipotekinin bulunması

4.8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmaz konut imarlı parsel üzerinde konut amaçlı olarak ruhsatlandırılıp, projelendirilmiş olmasına rağmen daha sonrasında imar planı değişikliği yapılarak tadilat ruhsatı ve tadilat projesi ile okul/egitim kurumu olarak değiştirilmiş ve inşa edilmiştir. Emsal karşılaştırma / piyasa değeri yönteminde çevredeki konut emsalleri ve birim değerleri esas alınmıştır.

Ekspertiz tarihi itibarıyla 2019 yılı birim maliyetleri açıklanmamış olması sebebiyle 2018 yılı birim maliyet listesi esas alınmıştır. Taşınmazın ruhsatında inşaat sınıfı 3-B olarak kayıtlıdır. Ancak mahallinde yapılan gözlemler ve Resmi Gazete Tarihi: 26.04.2018 Resmi Gazete Sayısı: 30403 ile yayınlanan “2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”nde belirtilen “Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitimi yapıları)” 4-A yapı sınıfı olarak görülmesi sebebiyle yapı değeri takdir edilirken 4-A yapı sınıfı ve 1.016 TL/m² birim değer esas alınmıştır. Binanın yeni olması dikkate alınarak amortisman oranı uygulanmamıştır. Yapının 2.bodrum katında yer alan (spor salonu) eksik imalatların ise bina içindeki tamamlanan diğer tüm imalatların yanında göz ardı edilebileceği varsayılmıştır.

4.9 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç değerlendirme yaklaşımı 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.

4.9.1 GELİR KAPİTALİZASYONU (NAKİT AKIŞI) YAKLAŞIMI

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 türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✘ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirene 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.

4.9.2 MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI

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.

4.9.3 PİYASA DEĞERİ (PAZAR) YAKLAŞIMI - EMSAL KARŞILAŞTIRMA

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 değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

4.10 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM/LER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme 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 belirtilmek 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” kullanılmış olup, ulaşılan değer arsanın imar koşullarının mevcuttaki haliyle “konut” olarak kabul edilmesi varsayımıyla proje geliştirme yöntemi ile karşılaştırılmıştır. 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 dükkan için hesaplanabilmekte olup okula ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

4.11 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ

Proje geliştirmeye esas veriler “4.14 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri” başlığı altındaki konut emsallerinden seçilmiştir.

Farklı iki tablo kullanılarak yapılan proje geliştirme yöntemi sonucunda arsa değeri (parselin konut kullanımı varsayımına göre) 751 TL/m² ve 756 TL/m² olarak hesaplanmış olup, her iki yönetime göre hesaplanan değerler birbirine yakındır. Proje geliştirme yöntemi sonucunda hesaplanan arsa birim değeri ~ 750 TL/m² olarak kabul edilmiş olup, hesap detayları ve kabuller aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. Söz konusu parselin imar planındaki fonksiyonun okul imarlı olarak değiştirilmiş olması dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi sonucu elde edilen değerlere yaklaşık % 30 oranında düzeltme uygulanarak parsel için birim değer ~ 1000 TL/m² olarak esas alınmıştır.

PROJE GELİŞTİRME	
İmar parseli alanı	2.914,80 m ²
Parsel alanına göre yapılabilecek toplam inşaat alanı	5.315,00 m ²
İnşaat birim maliyeti	966,00 TL/m ²
Toplam inşaat maliyeti	5.134.290,00 TL
Ortak alanlar düşülmüş mesken ve dükkan alanı	4.375,00 m ²
Dükkan alanı	0,00 m ²
Dükkan sayısı	0 Adet
Dükkan m ² birim fiyatı	0,00 TL
Mesken alanı	175,00 m ²
Mesken sayısı	25 Adet
Mesken m ² birim fiyatı	2.000,00 TL
Toplam Hasılat	8.750.000,00 TL
Kar payı	10%
Kar payı ile birlikte toplam maliyet	6.009.290,00 TL
Finansman maliyeti ve proje maliyetleri	550.000,00 TL
Arsa değeri	2.190.710,00 TL
İmar parseli alanına göre birim arsa değeri	751,58 TL/m ²

Sayfa 1

* Taşınmazın taban alanı çekme mesafeleri, TAKS 0,40 olması ve konut amaçlı alınan ilk yapı ruhsatı da göz önüne alınarak 1050 m² olarak öngörülmüştür. Bodrum katta sığınak, otopark, kazan ve kapıcı daireleri vb alanlar için 800 m² lik alan planlanmıştır.

* Normal katlarda yol cephelerinden 1,50 m çıkma yapılarak normal kat alanları yaklaşık 1155 m² inşaat alanı olarak hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat alanı 800+1050+1155+1155+1155 = 5315 m² olarak hesaplanmıştır.

* Bodrum kat ortak alan, zemin katta 50 m² bina girişi, normal katlarda 30 m² ortak alan ayrılacağı varsayılarak ortak alan düşülmüş (pazarlanabilir) mesken alanı 5315 - (800+50+30+30+30) = 4375 m² olarak hesaplanmıştır. Normal katlarda 6 adet, zemin katta 7 adet olmak üzere toplam 25 adet daire yer alacağı varsayılmıştır.

* Yapı birim değer 3-B yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır.

** NOT: Proje geliştirme yöntemindeki hesaplamalar imar servisinden alınan şifai bilgilere göre arsanın imarının 4 kat konut olduğu varsayımı ile yapılmıştır. Taşınmazın ilk onaylı projesi ve ilk ruhsatı konut olarak düzenlenmiş olmasına rağmen, ilk projenin konut kullanımı için çok rantabl olmadığı, büyük kullanım alanlı ortak alanlar içermesi de göz önünde bulundurularak, proje geliştirme yöntemi yukarıdaki varsayım ve kabullere göre düzenlenmiştir.

Kat Karşılığı Oranı	35%	Yapı Birim Maliyeti	966 TL	Daire Toplam Değeri		
Arsa Yüzölçümü	2914,80	Proje Maliyeti	5.134.290 TL	Alanı	Adedi	m ² birim Fiyatı
TAKS	0,4			175,00	25,00	2000,00
KAKS	-			Daire Toplam Değeri		
Ruhsat Alanı	5315,00			8.750.000,0 TL		

Toplam Ciro	8.750.000 TL	Dükkan (Konut + Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri	3.062.500 TL	Alanı	Adedi	m ² birim Fiyatı
Proje Süresi (ay)	12	0,00	0,00	0,00
Proje Riski	23%	Dükkan Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti	5%	0,00 TL		
Arsa Değeri	2.205.000 TL	Dükkan Var mı?	Hayır	

Arsa m ² birim fiyatı	TL/m ²	756
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Müteahhite maliyet		5.134.290,00 TL
Müteahhit Geliri		5.687.500,00 TL
Kar /Zarar		563.210,00 TL
Müteahhit Karlılık oranı		10,77%
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli		7.339.290,00 TL
Müteahhit karı		1.410.710,00 TL
Karlılık Oranı		0,1922

* Bölgede kat karşılığı oranının %35 olduğu bilgisi edinilmiş olup proje geliştirme bu doğrultuda hazırlanmıştır.

* Proje riski ve Finansman maliyeti mevcut piyasa koşulları ve para piyasalarındaki mevduat faiz oranları göz önüne alınarak takdir edilmiştir.

* Taşınmazın taban alanı çekme mesafeleri, TAKS 0,40 olması ve konut amaçlı alınan ilk yapı ruhsatı da göz önüne alınarak 1050 m² olarak öngörülmüştür. Bodrum katta sığınak, otopark, kazan ve kapıcı dairesi vb alanlar için 800 m² lik alan planlanmıştır.

* Normal katlarda yol cephelerinden 1,50 m çıkma yapılarak normal kat alanları yaklaşık 1155 m² inşaat alanı olarak hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat alanı 800+1050+1155+1155+1155 = 5315 m² olarak hesaplanmıştır.

* Bodrum kat ortak alan, zemin katta 50 m² bina girişi, normal katlarda 30 m² ortak alan ayrılacağı varsayılarak ortak alan düşülmüş (pazarlanabilir) mesken alanı 5315 - (800+50+30+30+30) = 4375 m² olarak hesaplanmıştır. Normal katlarda 6 adet, zemin katta 7 adet olmak üzere toplam 25 adet daire yer alacağı varsayılmıştır.

* Yapı birim değeri 3-B yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır.

** NOT: Proje geliştirme yöntemindeki hesaplamalar imar servisinden alınan şifai bilgilere göre arsanın imarının 4 kat konut olduğu varsayımı ile yapılmıştır. Taşınmazın ilk onaylı projesi ve ilk ruhsatı konut olarak düzenlenmiş olmasına rağmen, ilk projenin konut kullanımı için çok rantabl olmadığı, büyük kullanım alanlı ortak alanlar içermesi de göz önünde bulundurularak, proje geliştirme yöntemi yukarıdaki varsayım ve kabullere göre düzenlenmiştir.

4.12 NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Eğitim tesisinin yeni faaliyete geçmiş olup, geriye dönük mali veriler elde edilemediğinden değerlendirme çalışmasında, Nakit / Gelir Akımları Yöntemi uygulanamamıştır.

4.13 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Uygulamada 4.11 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri başlığı altında ulaşılan arsa m² birim değeri (751 TL/m², 756 TL/m²) iken okul imarlı olmasından ötürü düzeltme uygulanması sonucu ~1000 TL/m² 4.14 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri başlığı altında ulaşılan arsa değeri (~1.000 TL/m²) karşılaştırıldığında değerlemeye konu olan taşınmazın arsa değeri 1.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Parselin mevcut kullanım koşulları bölge ihtiyacına uygun olarak oluşturulmuş olup son dönemde artan özel eğitim alanı ihtiyacı bölge için yüksek oranda mevcuttur. Bu noktada ilçede ihtiyacın yüksek olduğu bir imar durumuna haiz olması sebebiyle proje geliştirme ile oluşturulan konut kökenli parsel değerimize yaklaşık % 30 luk bir düzeltme yapmamız gerektiği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 3/B olarak belirtilmesine karşın “Özelliği Olan Büyük Okul Yapıları” Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 4/A yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 4/A – 1016 TL/m² olarak seçilmiştir. Ekspertiz tarihi itibarıyla 2019 yılı birim maliyetleri açıklanmamış olması sebebiyle 2018 yılı birim maliyet listesi esas alınmıştır. Binanın yeni olması dikkate alınarak amortisman oranı uygulanmamıştır. Yapının 2.bodrum katında yer alan (spor salonu) eksik imalatların ise bina içindeki tamamlanan diğer tüm imalatların yanında göz ardı edilebileceği varsayılmıştır.

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
1151 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	2.914,80 m ²	1.000TL/m ²	1 / 1	2.914.800 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	2.914,80 m²			2.914.800 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi/ Amortisman Oranı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti Betonarme H: 15,00m	7.185,00 m ²	1.016TL/m ²	100,0%	7.299.960 TL
Düzeltilme, çevre düzenlemesi, saha betonu, şerefiye, vb.				785.240 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	7.185,00 m²			8.085.200 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				11.000.000 TL
---------------------------------	--	--	--	----------------------

4.14 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Emsal 1: ARSA (Turkuaz Emlak: 0362 333 34 41)

Taşınmazın yaklaşık 500 güneyinde Beyyence Mahallesi 102 adada konumlu 3 adet parsel toplam 968 m² yüzölçümlü ayırık nizam 2 kat konut (0,30/0,60) imarlı arsa 370.000 TL bedelle çok az pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak merkeze daha uzak konumlu, ara parsel statüsünde olup cadde cepheli değildir. Ayrıca parselin bulunduğu bölgede henüz imar yolları açılmamıştır. Emsal arsa nispeten küçük olmasına karşın, 2 kat imarlı olması ve konumu sebebiyle dezavantajlıdır. (M² BİRİM DEĞERİ: 370.000 TL x 0,95 paz. payı / 968 m² = **363 TL/m²**)

Emsal 2: ARSA (Sahibi: 0546 493 34 12)

Taşınmaza yaklaşık 600 m mesafede Çay Mah. 1113 ada 10 parselde bulunan, 415 m² yüzölçümlü ayırık nizam 4 kat TAKS:0,30 konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 300.000 TL bedelle satılıktır. Konu arsa taşınmaza oranla dezavantajlı konumdadır. Emsal taşınmazın bulunduğu bölgede hali hazırda imar yollarının açılma çalışması devam etmektedir. (M² BİRİM DEĞERİ: 300.000 TL / 415 m² = **722 TL/m²**)

Emsal 3: ARSA (Yetkin Emlak: 0362 832 12 04)

Taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede 1128 ada 7 parselde konumu 335,13 m² yüzölçümlü ayırık nizam 4 kat konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 200.000 TL bedelle 4-5 ay önce satıldığı beyan edilmiştir. Emsal taşınmaz ana yola cepheli olmayıp taşınmazın konumlu olduğu bölgede konu taşınmaza nazaran yapılaşma kısmen daha yoğundur. Emsal taşınmazın alanı konu taşınmaza nazaran çok küçük olması sebebiyle m² birim değeri daha yüksektir. (M² BİRİM DEĞERİ: 200.000 TL / 335 m² = **597 TL/m²**)

Emsal 4: MESKEN (Yapı Müteahhidi: 0532 715 13 20)

Taşınmaza yaklaşık 50 m mesafede 1150 ada 11 parselde konumlu yapımı yeni bitmiş 4 katlı (zemin + 3 normal kat) binada yer alan 3+1, brüt 150 m² olarak beyan edilen ortak alanlar hariç 135 m² olduğu düşünülen **meskenler** cephe ve katına göre 250.000 TL ile 300.000 TL arasında bedellerle pazarlıklı olarak satılmaktadır. Yapılan görüşmede meskenlerin 800-900 TL/ay bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Ortalama mesken fiyatları 275.000 TL olup (M² BİRİM DEĞERİ: (300.000+250.000)/2) 275.000 TL/135 m² = **2.037 TL/m²**

Emsal 5: MESKEN (Eroğlu Emlak: 0530 761 06 72)

Taşınmaza yaklaşık 50 m mesafede 1150 ada 11 parselde konumlu yapımı yeni bitmiş 4 katlı (zemin + 3 normal kat) binanın 2.katında konumlu 150 m² olduğu beyan edilen 135 m² olduğu düşünülen 3+1 **mesken** pazarlıklı olarak 280.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Aylık kirasının 700-800 TL/ay arasında olacağı belirtilmiştir. (M² BİRİM DEĞERİ: 280.000 TL /135 m² = **2.074 TL/m²**)

Emsal 6: MESKEN (Ertaş Emlak: 0536 064 77 22)

Taşınmaza yaklaşık 400 m mesafede Çay Mah. 1118 ada 1 parselde konumlu 2 bloklu Saray Park Evleri Sitesi içerisinde 4 katlı binanın 3. Normal katında konumlu kısmi ırmak manzaralı 3+1, 145 m² olarak beyan edilen ve olduğu düşünülen **mesken** pazarlıklı olarak 295.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (M² BİRİM DEĞERİ: 295.000 /145 m² = **2.034 TL/m²**)

Emsal 7: MESKEN (Dostlar Emlak 0546 255 82 41)

Taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede Kirazlıkçay Mahallesi 1138 ada 1 parselde konumlu Çarşamba Konakları Sitesi'nde 4 katlı binanın 4.katında bulunan 155 m² olduğu beyan edilen 150 m² olduğu bilinen 3+1 **mesken** 289.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (M² BİRİM DEĞERİ: 289.000 TL / 150 m² = **1.926 TL/m²**)

Emsal 8: DÜKKAN (Seven İnşaat: 0532 556 69 88)

Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde ilçe merkezine daha yakın, yaklaşık 40 m² büyüklüğündeki **dükkanın** 100.000 TL bedelle yakın zaman önce satıldığı beyan edilmiş olup mevcutta dükkan içerisinde kiracısının olduğu ve aylık 525 TL/ay kira bedeli ödediği beyan edilmiştir.

Satış M² Birim Değeri: 100.000.00 TL / 40 m² = **2.500 TL/m²**

Kira M² Birim Değeri: 525/30 m² = **13.12 TL/m²**

Yıllık Net Kira Geliri: 525 x 12 ay = 6.300 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 6.300 TL / 100.000.00 TL = **0.063**

Emsal 9: DÜKKAN (Seven İnşaat: 0362 834 00 00)

Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmazın yaklaşık 1,25 km kuzeyinde ilçe merkezine daha yakın, yaklaşık 45 m² brüt alana sahip yeni yapılmış binanın zemin katında bulunan 650 TL/Ay kira getirisine sahip **dükkanın** içindeki kiracısı ile birlikte 135.000 TL bedelle yaklaşık 1 sene önce satıldığı beyan edilmiştir.

Satış M² Birim Değeri: 135.000.00 TL / 30 m² = **3.000 TL/m²**

Kira M² Birim Değeri: 650 TL /30 m² = **14.44 TL/m²**

Yıllık Net Kira Geliri: 650 TL x 12 ay = 7.800.00 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 7.800 TL / 135.000.00 TL = **0.057**

Emsal 10: DÜKKAN (Eski Mülk Sahibi: 0542 509 37 27)

Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmazın yaklaşık 1,5 km kuzeyinde ilçe merkezine daha yakın, 30 m² bodrum kat, 70 m² zemin kat ve 70 m² asma kat alanlı olan **dükkanın** yakın zaman önce 450.000 TL bedelle satıldığı alan kişinin dükkanı 2100 TL/ay bedelle kiraya verdiği beyan edilmiştir

Zemine indirgenmiş alan: $30/4 + 70 + 30/2 = 93 \text{ m}^2$

Satış M² Birim Değeri: $450.000.00 \text{ TL} / 93 \text{ m}^2 = \mathbf{4.838 \text{ TL/m}^2}$

Kira M² Birim Değeri: $2.100 \text{ TL} / 93 \text{ m}^2 = \mathbf{22,58 \text{ TL/m}^2}$

Yıllık Net Kira Geliri: $2.100 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} = 25.200 \text{ TL}$

Kapitalizasyon Oranı: $\text{Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri} = 25.200 \text{ TL} / 450.000 \text{ TL} = \mathbf{0.056}$

Görüş 1: (Turgay Emlak: 0535 257 00 20)

Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu arsanın çevresinde benzer konumdaki konut imarlı arsaların yaklaşık **750 TL/m²** olduğu, parselin eğitim alanı imarlı olması göz önünde bulundurulduğunda ise **1.000 TL/m²** civarında olabileceği beyan edilmiştir.

Görüş 2: (Ravza Emlak: 0544 779 66 17)

Yapılan görüşmede değerlendirme, bölgede konut imarlı arsa m² bedellerinin **750 TL/m²** civarında olduğu beyan edilmiştir. Değerin merkeze ilerledikçe arttığı belirtilmiş olup değeri etkileyen unsurların başında Değirmenbaşı Caddesine cephe olma durumunun olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin ada olması ve ana caddeye cepheli olmasının avantaj olduğu ancak merkeze uzak olması ve alanının büyüklüğü göz önüne alındığında eğitim alanı imar durumu için **1.000 TL/m²** civarında bir değer oluşacağı beyan edilmiştir.

Görüş 3: (Orkide Emlak: 0544 818 55 55)

Yapılan görüşmede taşınmazın ilçe merkezine mesafesi, arsanın büyüklüğü, ana yola cephe olması ve tek bir ada olması göz önüne alındığında, konut imarlı olması varsayımında m² bedelinin **700 – 800 TL/m²** aralığında olacağı beyan edilmiştir. Yapılan görüşmede Emlak Ofisi yetkilisi kendisinin o bölgede yaklaşık 3.000 m² arsasının olduğunu satmayı düşünmediğini ancak %40 oranla kat karşılığı müteahhite vermek istediğini belirtmiştir. Yetkili taşınmazın konumlu olduğu bölge için % 35 kat karşılığı ile mevcutta bina yapıldığını belirtmiştir. Değerleme konusu parselin eğitim alanı imar durumu göz önüne alındığında **1.000 TL/m²** civarında bir değer oluşacağı beyan edilmiştir.

EMSAL DETAY TABLOSU

EMSAL TABLO	Arsa (m ²)	Bina (m ²)	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Cephe	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	2914	7185	12,50	0,40	-	İyi	-	-	0	-	-	-	-	-
Emsal 1 (Arsa)	968	-	6,50	0,30	0,60	Orta	-	-	-	370.000	-	363	Turkuaz Emlak 0362 333 34 41	Beyyence Mahallesi 102 ada (A-2 Konut)
Emsal 2 (Arsa)	415	-	12,50	0,40	-	Orta	-	-	-	300.000	-	722	Sahibi 0546 493 34 12	Çay Mah. 1113 ada 10 parsel (A-4 Konut)
Emsal 3 (Arsa)	597	-	12,50	0,40	-	Orta	-	-	-	200.000	-	597	Yetkin Emlak 0362 832 12 04	Kirazlıkçay Mahallesi 1128 ada 7 parsel (A-4 Konut)
Emsal 4 (Mesken)	-	135	-	-	-	İyi	-	-	0	275.000	-	2.037	Müteahhit 0532 715 13 20	Yakın konumda yeni binada ara kat 3+1 135 m ² mesken
Emsal 5 (Mesken)	-	135	-	-	-	İyi	-	-	20	280.000	-	2.074	Eroğlu Emlak 0530 761 06 72	Yakın konumda yeni binada ara kat 3+1 135 m ² mesken
Emsal 6 (Mesken)	-	145	-	-	-	İyi	-	-	0	295.000	-	2.034	Sahibi 0532 633 27 69	Saray Park Evleri ara kat 3+1 145 m ² mesken
Emsal 7 (Mesken)	-	150	-	-	-	İyi	-	-	10	289.000	-	1.926	Dostlar Emlak 0546 255 82 41	Çarşamba Konakları ara kat 3+1 150 m ² mesken
Emsal 8 (Dükkan)	-	40	-	-	-	İyi	-	-	10	100.000	-	2.500	Seven İnşaat 0532 556 69 88	Merkeze daha yakın 40 m ² zemin kat dükkan
Emsal 9 (Dükkan)	-	45	-	-	-	İyi	-	-	10	135.000	-	3.000	Seven İnşaat 0532 556 69 88	Merkeze daha yakın 45 m ² zemin kat dükkan
Emsal 10 (Dükkan)	-	93	-	-	-	İyi	-	-	10	450.000	-	4.838	Sahibi 0542 509 37 27	Merkeze daha yakın 93 m ² zemin kat dükkan

Görüş 1		Benzer okul imarlı arsaların 1.000 TL/m ² olabileceği
Görüş 2		Benzer okul imarlı arsaların 1.000 TL/m ² olabileceği
Görüş 3		Benzer okul imarlı arsaların 1.000 TL/m ² olabileceği

EMSAL DÜZELTME TABLOSU 1 (ARSA)

ARSA	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YÜZÖLÇÜMÜ DÜZELTME	İMAR FONKSİYON DÜZELTME	İMAR YAPILAŞMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	ULAŞIM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	~1000 TL/m ²
ARSA	Emsal 1	363	-%10	+%30	+%50	+%65	+%40	998	
	Emsal 2	722	-%10	+%30	-	+%10	+%10	1010	
	Emsal 3	597	-%10	+%30	-	+%35	+%10	985	
ARSA	Görüş 1	1000	-	-	-	-	-	1000	
	Görüş 2	1000	-	-	-	-	-	1000	
	Görüş 3	1000	-	-	-	-	-	1000	

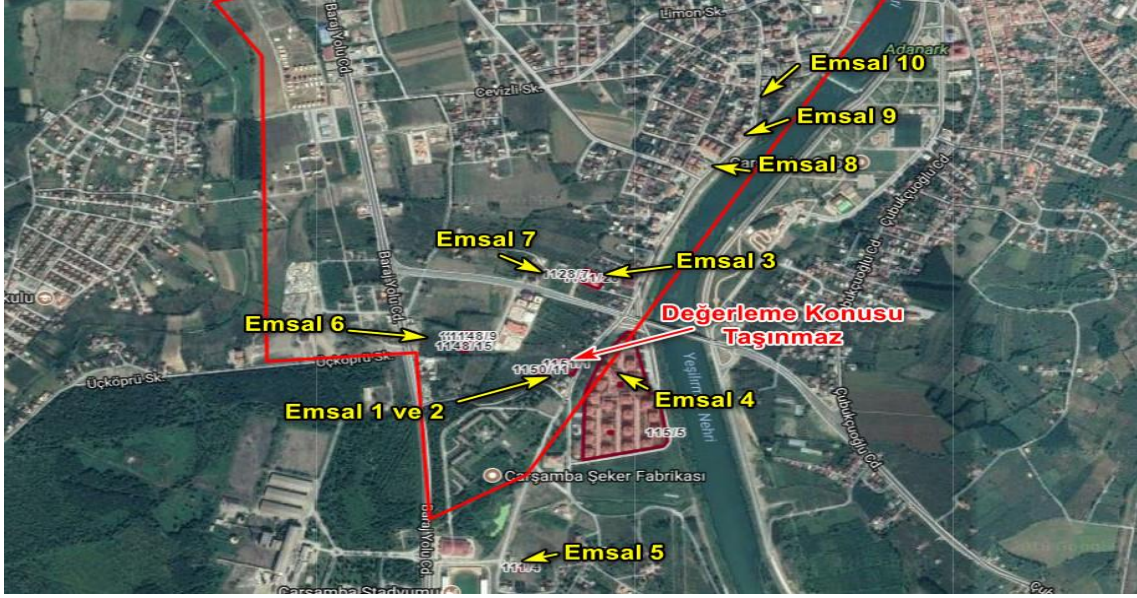
- ✘ Emsal 1, yoğunluğun azaldığı konumda 2 kat imarlı olup, taşınmaz yüzölçümü olarak avantajlı, imar, konum ve ulaşım olanakları açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 2, yoğunluğun azaldığı konumda 4 kat imarlı olup, taşınmaz yüzölçümü olarak avantajlı, konum ve ulaşım olanakları açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 3, yoğunluğun azaldığı konumda 4 kat imarlı olup, taşınmaz yüzölçümü olarak avantajlı, konum ve ulaşım olanakları açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU 2 (YAPI)

YAPI	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KONUM DÜZELTME	SİTE / MANZARA DÜZELTME	ALAN DÜZELTME	KAT DÜZELTME	YAPI KALİTESİ DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	~2.000 TL/m ²
MESKEN	Emsal 4	2.037	-	-	-	-	-	2.037	
	Emsal 5	2.074	-	-	-	-	-	2.074	
	Emsal 6	2.034	-	-	-	-	-	2.034	
	Emsal 7	1.926	-	-	-	-	-	1.926	
DÜKKAN	Emsal 8	2.500	-%30	-	-%10	-	+%20	2.000	
	Emsal 9	3.300	-%30	-	-%10	-	-	1.980	
	Emsal 10	4.838	-%50	-	-%5	-	-	2.177	

Kabuller:

- ✘ Emsal 4, 5, 6, 7 benzer durumda olup, düzeltme uygulanmamıştır.
- ✘ Emsal 8, merkeze daha yakın konumda olup, taşınmaz % 20 daha düşük değerlidir.
- ✘ Emsal 9, merkeze daha yakın konumda olup, taşınmaz % 40 daha düşük değerlidir.
- ✘ Emsal 10, merkeze daha yakın konumda olup, taşınmaz % 55 daha düşük değerlidir.



4.15 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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 m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin konutlar için ağırlıklı olarak (m² birim değer düzeltmesi yapılmış haliyle) 1.925 TL/m² - 2.075 TL/m², arsalar için ağırlıklı olarak (m² birim değer düzeltmesi yapılmış haliyle) 950 TL/m² - 1.050 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Bu emsaller ışığında (eğitim alanı imarlı) arsa m² birim değeri için 1.000 TL/m² birim fiyat takdir edilmiş olup proje geliştirme yönteminde kullanılacak veri olarak konut m² birim fiyatı için 2.000 TL/m² birim fiyat göz önüne alınmıştır.

Buna göre taşınmazın arsasının Pazar değeri: 2.914,80 m² x 1.000 TL/m² = 2.914.800 TL olarak hesaplanmıştır.

4.16 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın mevcut kullanım durumu okul/eğitim alanı 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 çok düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgedeki ancak ilçe merkezine

yakın konumlu dükkanlar emsal alınmıştır. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın kira değeri "4.14 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri" başlığı altında 8, 9, 10 nolu emsallerin analiz edilmesi sonucu hesaplanan kapitalizasyon oranına göre belirlenmiştir.

Yıllık Net Gelir = Gayrimenkulün Değeri x Kapitalizasyon Oranı olup, bölgedeki kapitalizasyon oranı birim kira değeri esas alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir.

	KATLAR	ALAN (M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN (M ²)	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 8	Zemin	40	100%	40	40	100.000	525	0,0630
Emsal 9	Zemin	45	100%	45	45	135.000	650	0,0578
Emsal 10	Bodrum	30	20%	6	100,5	450.000	2.100	0,0560
	Zemin	70	100%	70				
	Asma	70	35%	24,5				
Ortalama Kapitalizasyon Oranı:								0,0589

Yıllık Net Gelir = 11.000.000 TL x 0,0589 = 647.900 TL

Aylık Net Gelir = Yıllık Net Gelir / 12 ay = 647.900 TL / 12 ay = 53.991 TL olup bu değer 55.000 TL yuvarlanmıştır.

4.17 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.18 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ, KULLANILAN VERİLER, VARSAYIMLAR VE SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması olmamakla birlikte, taşınmazın arsa değerine ulaşmak için kullanılan varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme yönteminden yararlanılmıştır.

4.19 GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM 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 kullanımudur. 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.

Söz konusu parsel Betonarme 6 katlı Okul ve Arsası vasıflı olup, imar planında özel okul fonksiyonunda yer almaktadır. Yapının okul alanı olarak alınmış tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yukarıdaki tanımdan hareketle söz konusu parsel için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda ve yeni olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması ile bölgede konut yoğunluğunun fazla olması ve ilçe bazında özel eğitim tesis sayısının az olması da dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

4.20 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

4.21 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.

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ 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" kullanılmış olup, ulaşılan değer arsanın imar koşullarının mevcuttaki haliyle "konut" olarak kabul edilmesi varsayımıyla proje geliştirme yöntemi ile karşılaştırılmıştır. 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" ve Proje Geliştirme Yöntemleri kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkan için hesaplanabilmekte olup okula ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Eğitim tesisi yeni faaliyete geçtiğinden geriye dönük mali verilere ulaşılmadığından Gelir Analizi Yönteminden yararlanılamamıştır.

Taşınmazın kira değeri ise bölgedeki işyerleri örneklerinin analiz edilmesi sonucu elde edilen kapitalizasyon oranına göre belirlenmiştir.

Nihai değer raporun 6.2. maddesinde " Nihai Değer Takdiri " başlığı altında Türk Lirası cinsinden belirtilmiştir.

5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3 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 fiili kullanımı imar planındaki fonksiyon alanı ile uyumlu olup, ruhsat, proje ve iskan da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir.

5.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın mimari projesi 850 öğrencilik okul projesi olarak 7185 m2 kapalı alan için hazırlanmış ve 15.11.2018 tarih ile Çarşamba Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Taşınmaza ait 15.11.2018 tarihli tadilat ruhsatının (okul yapısı-7185 m2) 5 yıllık yasal süresi henüz dolmamış olup, binaya ait yapı kullanma izin belgesi (okul yapısı-7185 m2) de 11.01.2019 tarihinde alınmıştır. Taşınmaz için yasal olarak gerekli tüm belgeler alınmış olup, bu belgeler kullanım alanı (7185 m2) ve fonksiyonu (okul) açısından mahalindeki durum ile uyumludur. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre; taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması ile taşınmazın fiili kullanım şeklinin, tapudaki niteliği ve portföye dahil edilme niteliği ile uyumlu olması dikkate alınarak taşınmazın

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

NOT: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ'NDE : MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur..III. KISIM r-(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. İbareleri yer almaktadır.

BÖLÜM 6. SONUÇ BÖLÜMÜ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlandırılmıştır. 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, mevkiye 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.

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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.

6.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

✘ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç **11.00.000,00 TL- OnbirmilyonTürklirası**) değeridir.

✘ Rapor Nihai Değeri (KDV dahil **11.000.000,00 TL + (11.000.000,00*%18) = 12.980.000,00 TL**) değeridir.

6.4 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

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.

HAZIRLAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI		SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
Melih BULUÇ SPK Lisans No: 401724		Aslı TEKCAN SPK Lisans No: 401433	

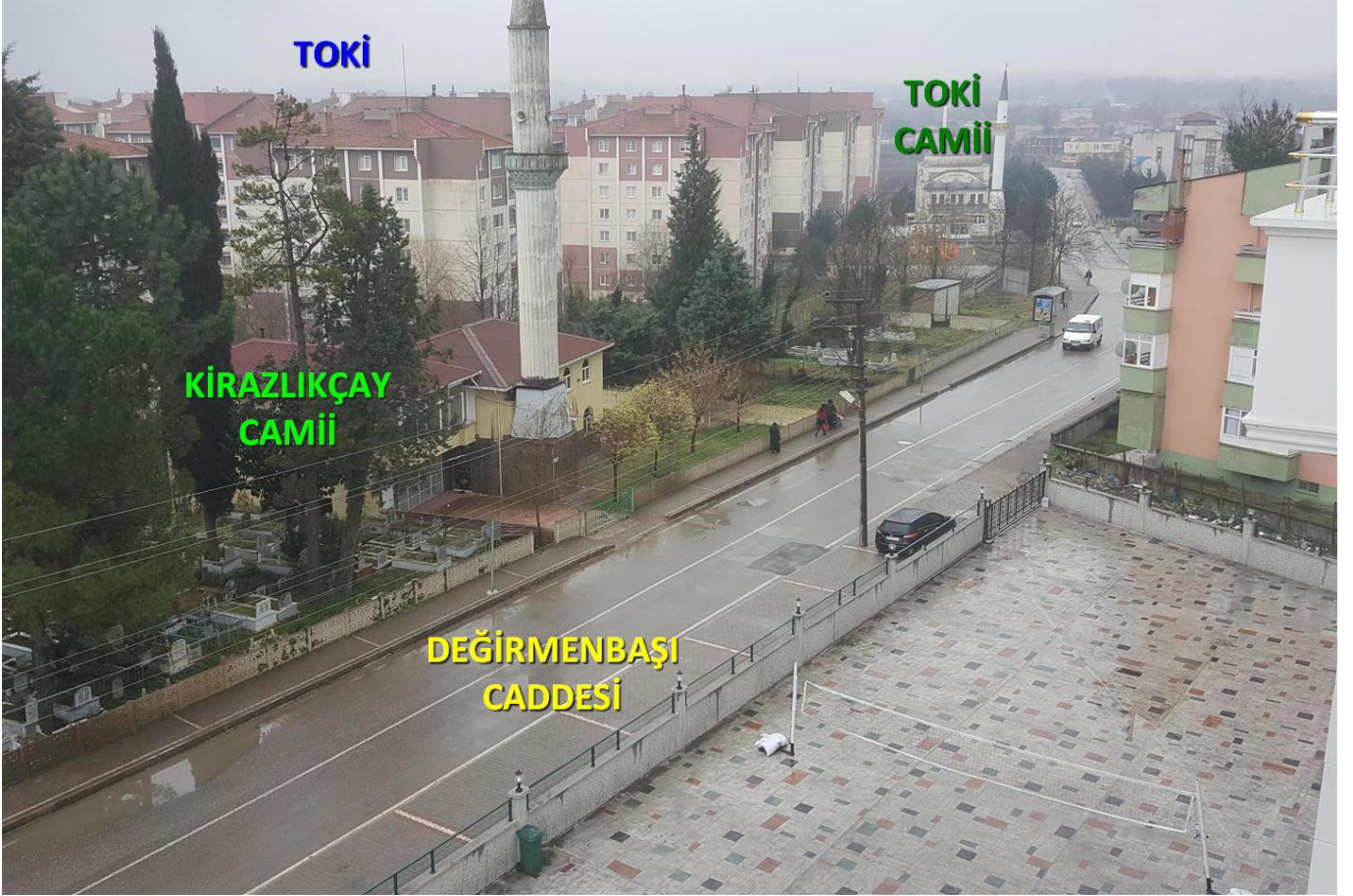
BÖLÜM 7. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSENEDİ, BELGE, VS)

7.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI

















TERAS KAT



TERAS KAT



2.KAT



2.KAT



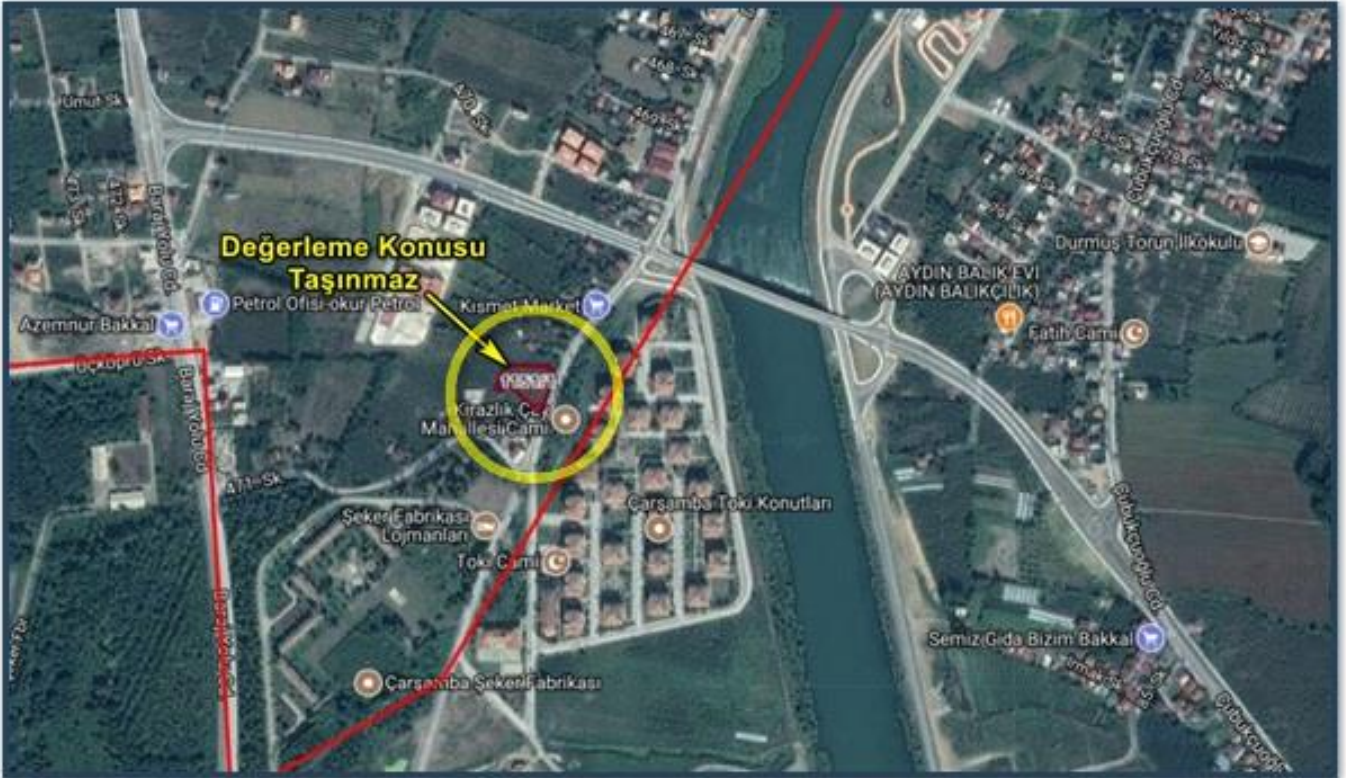
3.KAT

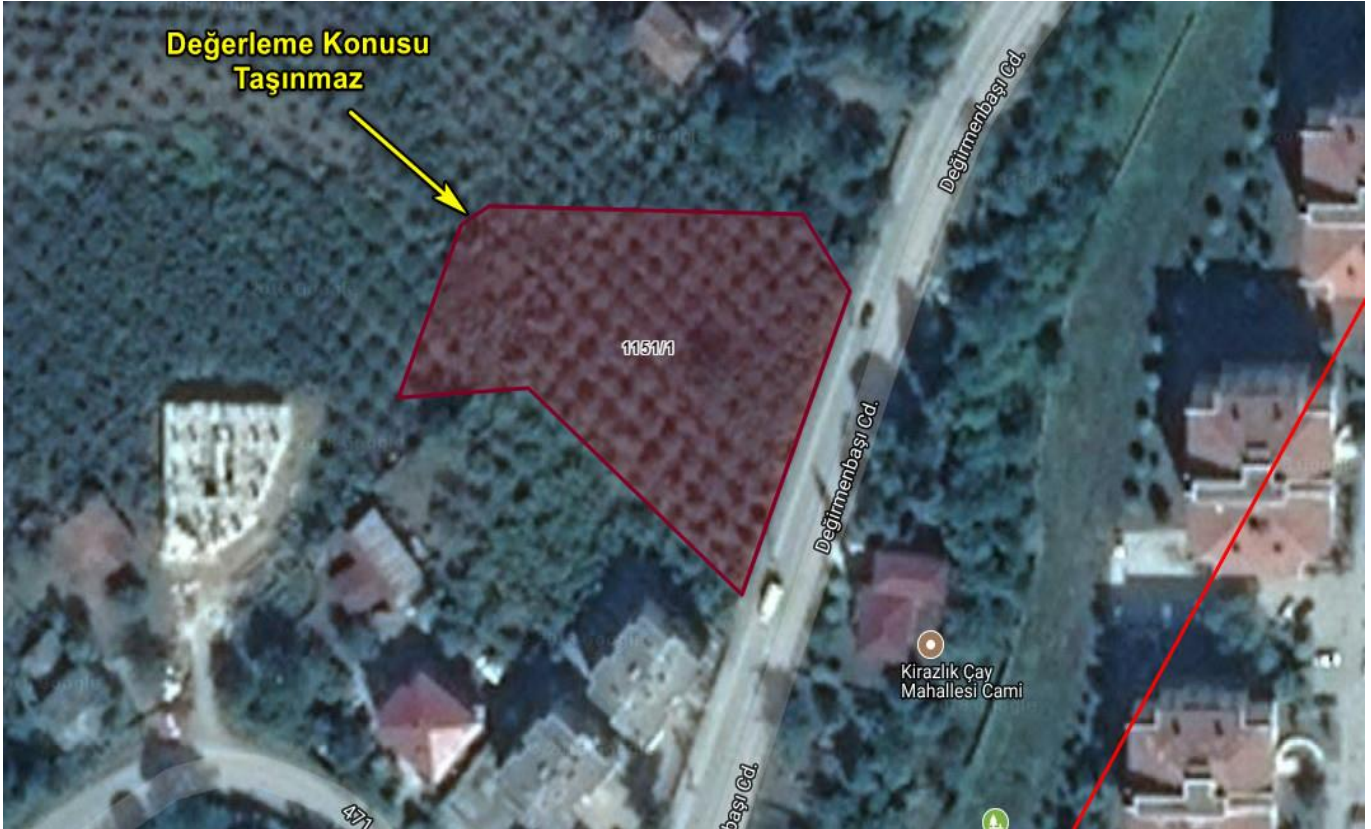


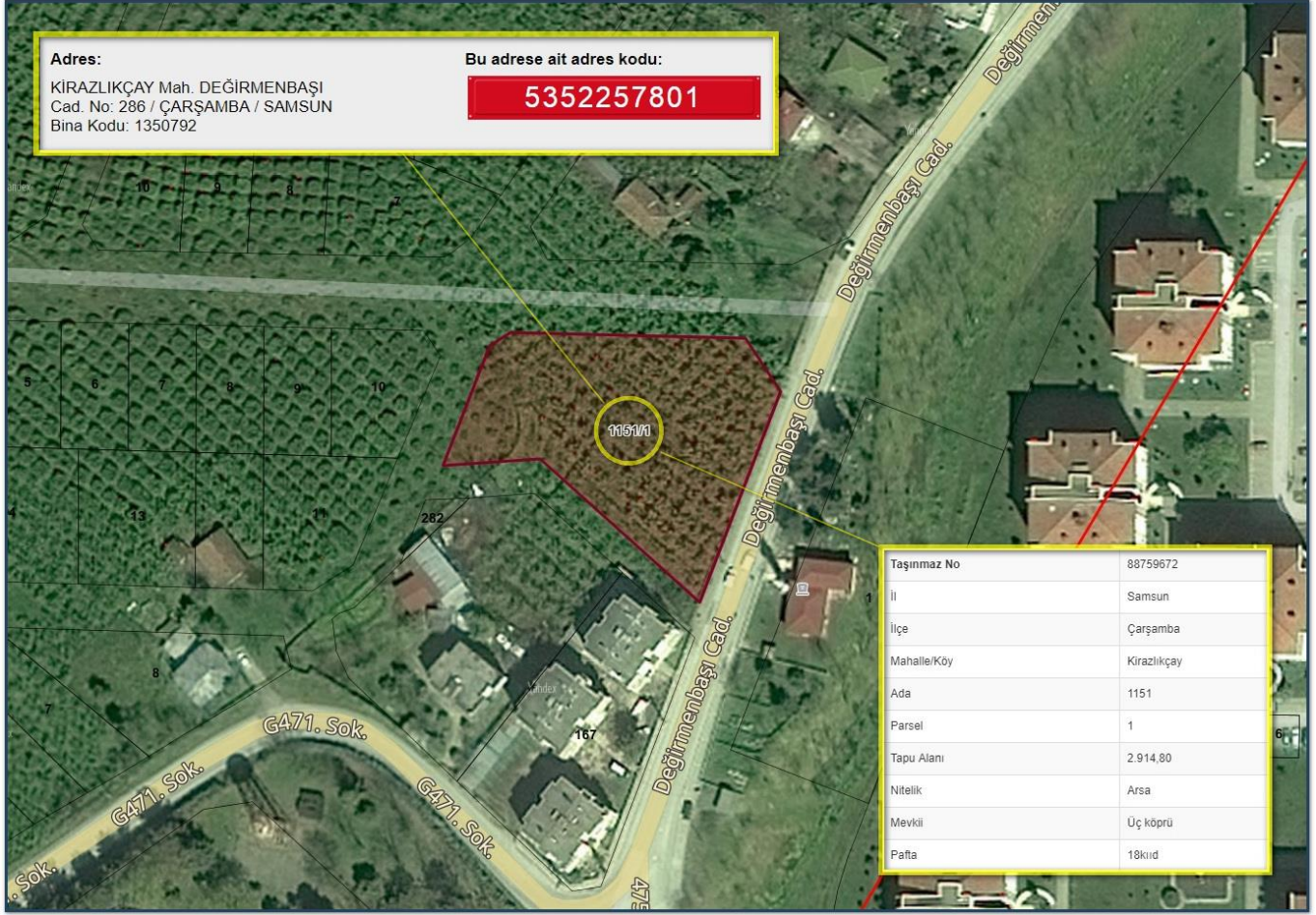
3.KAT



KROKİLER







TAPU KAYDI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:ASLI TEKCAN

Tarih:1/24/2019 1:08:08 PM

MakbuzNo:058119013094 DekontNo:20190124000985 BaşvuruNo:1309

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1151/1
Taşınmaz ID:	88759672	Yüzölçüm (m2):	2914.80
İl/ilçe	SAMSUN/ÇARŞAMBA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Betonarme 6 katlı Okul ve Arsası
Kurum Adı:	Çarşamba TM		
Mahalle/Köy Adı:	KIRAZLIKÇAY M		
Mevkii:	ÜÇ KÖPRÜ		
Cilt/Sayfa No:	33/3258		
Kayıt Durum:	Aktif		

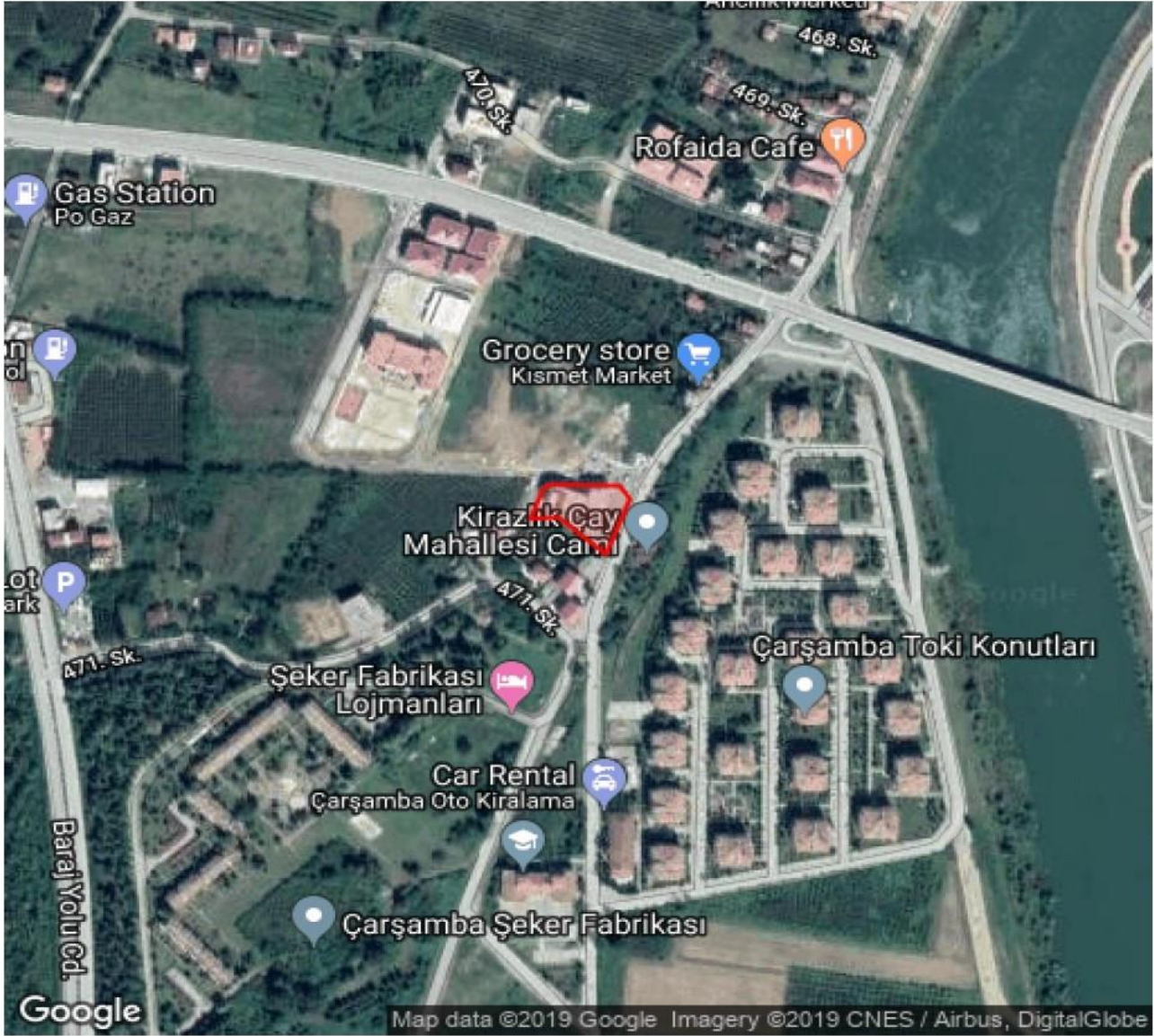
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 455991975	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	2914.80	Çarşamba TM Satış 16/11/2018 - 13406	-

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		PARSEL SORGULAMA BİLGİLERİ				K - G TSE-ISO-EN 9000
İl	İlçe				Mahalle	
Samsun	Çarşamba				Kirazlıkçay	
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta	
1151	1	2,914.80	Arsa	Üç Köprü	18Kırd	



BİLGİLENDİRME

- Tüm hakları Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Aittir.
- Sorgulama sonucu sunulan veriler bilgilendirme amaçlı olup, ticari amaçla kullanılması yasaktır.
- Amacı dışında kullanılması halinde doğacak her türlü hukuki, cezai ve mali sorumluluk uygunsuz kullanan kişilere aittir.
- Görüntülenen kayıtlar ile elinizde bulunan bilgiler arasında uyumsuzluk olması halinde ilgili tapu ve/veya kadastro müdürlüğüne müracaat ediniz.

127.0.0.1

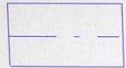
MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi)

24 Ocak 2019 Perşembe 14:45:06

İMAR PAFTASI



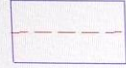
ÇARŞAMBA (SAMSUN BÜYÜKŞEHİR)
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



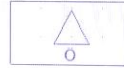
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI


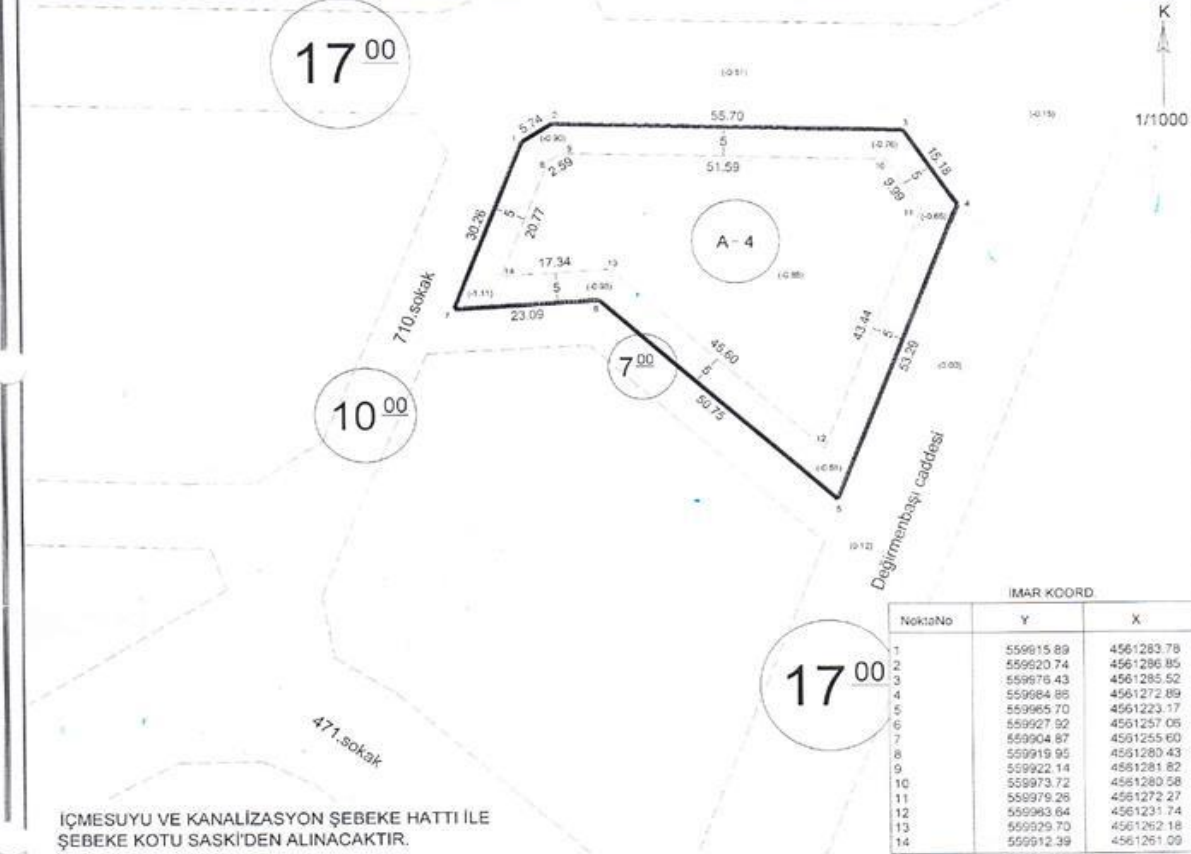


MÜLKİYET SINIRI



ÖZEL EĞİTİM ALANI

İMAR DURUM BELGESİ

 <p>1923</p>	<p>T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</p>	<p>İMAR DURUMU NO: 3691</p> <p>PARSEL SAHİBİ : TOZMAZ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.</p>																																																
 <p>17⁰⁰ 10⁰⁰ 7⁰⁰ 17⁰⁰</p> <p>710.sokak 471.sokak Değirmenbaşı caddesi</p> <p>A-4</p> <p>1/1000</p>																																																		
<p>İÇMESUYU VE KANALİZASYON ŞEBEKE HATTI İLE ŞEBEKE KOTU SASKİ'DEN ALINACAKTIR.</p>																																																		
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">İMAR KORD</th> </tr> <tr> <th>NoktaNo</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>559915.89</td><td>4561283.78</td></tr> <tr><td>2</td><td>559920.74</td><td>4561286.85</td></tr> <tr><td>3</td><td>559976.43</td><td>4561285.52</td></tr> <tr><td>4</td><td>559984.85</td><td>4561272.89</td></tr> <tr><td>5</td><td>559985.70</td><td>4561223.17</td></tr> <tr><td>6</td><td>559927.92</td><td>4561257.05</td></tr> <tr><td>7</td><td>559904.87</td><td>4561255.60</td></tr> <tr><td>8</td><td>559919.95</td><td>4561280.43</td></tr> <tr><td>9</td><td>559922.14</td><td>4561281.82</td></tr> <tr><td>10</td><td>559973.72</td><td>4561280.58</td></tr> <tr><td>11</td><td>559979.26</td><td>4561272.27</td></tr> <tr><td>12</td><td>559983.64</td><td>4561231.74</td></tr> <tr><td>13</td><td>559929.70</td><td>4561262.18</td></tr> <tr><td>14</td><td>559912.39</td><td>4561261.09</td></tr> </tbody> </table>			İMAR KORD			NoktaNo	Y	X	1	559915.89	4561283.78	2	559920.74	4561286.85	3	559976.43	4561285.52	4	559984.85	4561272.89	5	559985.70	4561223.17	6	559927.92	4561257.05	7	559904.87	4561255.60	8	559919.95	4561280.43	9	559922.14	4561281.82	10	559973.72	4561280.58	11	559979.26	4561272.27	12	559983.64	4561231.74	13	559929.70	4561262.18	14	559912.39	4561261.09
İMAR KORD																																																		
NoktaNo	Y	X																																																
1	559915.89	4561283.78																																																
2	559920.74	4561286.85																																																
3	559976.43	4561285.52																																																
4	559984.85	4561272.89																																																
5	559985.70	4561223.17																																																
6	559927.92	4561257.05																																																
7	559904.87	4561255.60																																																
8	559919.95	4561280.43																																																
9	559922.14	4561281.82																																																
10	559973.72	4561280.58																																																
11	559979.26	4561272.27																																																
12	559983.64	4561231.74																																																
13	559929.70	4561262.18																																																
14	559912.39	4561261.09																																																
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>MAHALLESİ : KIRAZLIKÇAY</td> <td>YAPI NIZAMI : AYRIK NİZAM - KONUT</td> <td rowspan="2">* (+0.00) KOTU MEVCUT YOL KOTUDUR * YOL CEPHELERİNDE 1.5 M KONSOL YAPILABİLİR.</td> </tr> <tr> <td>SOKAĞI : DEĞİRMENBAŞI CAD.</td> <td>KAT ADEDİ : 4 (DÖRT)</td> </tr> <tr> <td>İMAR PAFTA NO : 18 K II D</td> <td>TAKS : 0.40 (max)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İMAR PLAN ONAY TARİHİ : 09.05.1986</td> <td>EMSAL : ---</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Kadastro Pafta : 56 59 E Ada : 1151 Parsel : 1 Yüzölçümü : 2914.80 m²</td> <td>İNŞAAT DERİNLİĞİ : İMAR YÖN. GÖRE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İNŞAAT CEPHESİ : İMAR YÖN. GÖRE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PARSEL DERİNLİĞİ : 68.35 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ON BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>YAN BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ARKA BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>MAKBUZ NO : A/133685 24.01.2018 300 TL</td> </tr> </table>			MAHALLESİ : KIRAZLIKÇAY	YAPI NIZAMI : AYRIK NİZAM - KONUT	* (+0.00) KOTU MEVCUT YOL KOTUDUR * YOL CEPHELERİNDE 1.5 M KONSOL YAPILABİLİR.	SOKAĞI : DEĞİRMENBAŞI CAD.	KAT ADEDİ : 4 (DÖRT)	İMAR PAFTA NO : 18 K II D	TAKS : 0.40 (max)		İMAR PLAN ONAY TARİHİ : 09.05.1986	EMSAL : ---		Kadastro Pafta : 56 59 E Ada : 1151 Parsel : 1 Yüzölçümü : 2914.80 m ²	İNŞAAT DERİNLİĞİ : İMAR YÖN. GÖRE		İNŞAAT CEPHESİ : İMAR YÖN. GÖRE		PARSEL DERİNLİĞİ : 68.35 m		ON BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)			YAN BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)			ARKA BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)				MAKBUZ NO : A/133685 24.01.2018 300 TL																			
MAHALLESİ : KIRAZLIKÇAY	YAPI NIZAMI : AYRIK NİZAM - KONUT	* (+0.00) KOTU MEVCUT YOL KOTUDUR * YOL CEPHELERİNDE 1.5 M KONSOL YAPILABİLİR.																																																
SOKAĞI : DEĞİRMENBAŞI CAD.	KAT ADEDİ : 4 (DÖRT)																																																	
İMAR PAFTA NO : 18 K II D	TAKS : 0.40 (max)																																																	
İMAR PLAN ONAY TARİHİ : 09.05.1986	EMSAL : ---																																																	
Kadastro Pafta : 56 59 E Ada : 1151 Parsel : 1 Yüzölçümü : 2914.80 m ²	İNŞAAT DERİNLİĞİ : İMAR YÖN. GÖRE																																																	
	İNŞAAT CEPHESİ : İMAR YÖN. GÖRE																																																	
	PARSEL DERİNLİĞİ : 68.35 m																																																	
	ON BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)																																																	
	YAN BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)																																																	
	ARKA BAHÇE MESAFESİ : 5.00 m (min)																																																	
		MAKBUZ NO : A/133685 24.01.2018 300 TL																																																
<p>26 / 01 / 2018</p> <p>Arif KIYAK Şehir Plancısı</p>																																																		
<p>26 / 01 / 2018</p> <p>Murat KOSE Harita Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü</p>																																																		
<p>1-) İmar durumu ile proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. 2-) İmar planı, yönetmelik ve imar mevzuatında bir değişiklik olmadığı sürece verilen imar durumu 1 yıl geçerlidir. 3-) Verilen bu İmar Durumunda öncelikle 3194 Sayılı İmar Kanunu, İmar Planı notları ve İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.</p>																																																		



T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 94272565-310.99- 205
Konu : İmar Durumu

22/01/2019

KUZUY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi: 16/01/2019 tarihli ve 25 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile yetki belgeniz kapsamında imar durum bilgisi istenilen İlçemiz Kirazlıkçay Mahallesi 1151 ada 1 parsel nolu taşınmaz imar planında; özel eğitim alanı kullanımına tahsisli olup, imar planı örneği ek'te sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Arif KIYAK
İmar ve Şehircilik Müdürü a.
Şehir Plancısı



Ek: İmar Planı Örneği

Çarşamba Belediyesi Çarşamba/SAMSUN
Tel (Sant.) (362) 83346-84-85-86 Fax: (362) 833 46 87

Bilgi İçin:
Arif KIYAK-Şehir Plancısı
Dahili: 262

YAPI RUHSATI

128616018

1 Ruhsat Veren Kurum: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ	9 Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosseptik <input type="checkbox"/> 5 Kat lavası <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9 Doğru <input type="checkbox"/> 18 Balçık duvarı	10 Ruhsatın onay tarihi: 22.02.2018	11 Ruhsat no: 062/3550	12 İlk ruhsat tarihi: / /	13 İkinci ruhsat tarihi: / /
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İl: SAMSUN İlçe: ÇARŞAMBA Bucak: Koy: / / Belediye: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Mahalle/Mevki: KIRAZLIKÇAY Mahalle tanımlama kodu: 7 Meydan/bulvar/cadde/sokak/köyüne adı: DEĞİRMENBAŞI CAD. Cadde/Sokak tanımlama kodu: 4 Dış kapı no: 285 Site adı: 8 Yapı Kimlik No: 109779082	14 İmar planı onay tarihi: 09.05.1985	15 İmar durumu tarihi: 28.01.2018	16 İmar durumu no: 3691	17 Zemin etüdü onay tarihi: / /	18 Parselasyon plan onay tarihi: / /
3 Parça No: 18K10 4 Ada No: 1151 5 Parsel No: 1 6 Blok No: / 7 Bağlısız bölüm no: /	19 Parselin kullanma amacı: MESKEN	20 Parselin alanı(m ²): 2914,6	21 Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇARŞAMBA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22 Tapu tescil belgesi tarihi: 24.11.2017	23 Tapu tescil belgesi no: 12460
	24 ÇED raporu onay tarihi: / /	25 Planlanan inşaat başlama tarihi: / /	26 Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /	27 Ruhsatın geçerlilik tarihi: 22.02.2023	

Yapı Sahibinin 28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERDOĞAN TOZMAZ, TOZMAZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 59455327088 Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> 29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇARŞAMBA 30 Vergi kimlik no: 8590538795 31 Adres: SARICALI MAH. MUSA PAŞA SK. AY IĞIÇI SİTESİ A BLOK NO: 38AA ÇARŞAMBA / SAMSUN 32 İmza: 	Yapı Mühendisinin 33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERDOĞAN TOZMAZ, TOZMAZ İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ, 59455327088 34 Oda sicil no: 2856 35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇARŞAMBA 35 Vergi kimlik no: 8590538795 36 Sigorta sicil no: / 37 Sözleşme tarihi: / / 38 Sözleşme no: / 39 Sözleşme no: / 40 Yapı mühendisi yetki belge no: 0065311238706212 41 Sicile esas adres: SARICALI MAH. MUSA PAŞA SK. AY IĞIÇI SİTESİ A BLOK NO: 38AA ÇARŞAMBA / SAMSUN 42 İmza: 	Şantiye Şefinin 43 Adı soyadı, unvanı: AHMET TARIK YAZICI, İNŞAAT MÜHENDİSİ 44 TC kimlik no: 28100377266 45 Oda sicil no: 116946 46 Sigorta sicil no: / 47 Sözleşme tarihi: 14.02.2018 48 Sözleşme no: / 49 Adres: ALTINYAPRAK MAH. DUHA BERTKAYA BUL. TANER APT. SİTESİ NO: 103 İÇ KAPI NO: 2 BAFRA / SAMSUN 50 İmza: 
---	--	---

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
51 Kullanım amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları: 1110 - Mesken: 24 3 - Ortak Alan (Ortak Alan): 4299	55 Benzer yapı sayısı: 24 56 Yapıda bağimsiz bölüm sayısı: 24 57 Yapıda konut birim(dane) sayısı: 24 58 Yapının taban alanı(m ²): 1050 59 Yapı inşaat alanı(m ²): 7185
52 Bağimsiz bölüm sayısı: 24 53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): / 54 Toplam Yüzölçümü (m ²): 4299	60 Toplam yapı sayısı: 1 61 Toplam bağimsiz bölüm sayısı: 24 62 Toplam konut birim(dane) sayısı: 24 63 Toplam taban alanı(m ²): 1050 64 Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 7185
55 Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 56 Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4 57 Yapının toplam kat sayısı: 6 58 İlave kat sayısı: /	65 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7,8 66 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15 67 Yapının toplam yüksekliği(m): 22,6 68 İlave kat yüksekliği(m): /
59 Yapının sınıfı: B 74 Yapının grubu: B 75 1 m ² maliyeti (TL): 838 76 Yapının maliyeti (TL): 6021030 77 Yapının arsa değeri (TL): 490211 78 Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6511241 79 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 6021030	

Yapının Teknik Özellikleri			
80 Isıtma Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4 Soba <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7 / /	86 Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1 Antena <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pa su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12 / /	87 Ortak Kullanılan Alanlar: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bejçü kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Kömürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12 / /	88 Yapının Tesisatı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1 İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma <input type="checkbox"/> 6 / / 89 Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Braket <input type="checkbox"/> 2 Taş <input type="checkbox"/> 3 Kerpiç <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 / / 90 Döşeme: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Flak Kirç <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3 Asmolen <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6 / /

Yapı Projeleri				
91 Onay tarihi: 21.02.2018 Mimar: BELDA KILIÇ Statik: NECATİ TOZMAZ Elektrik: ULAŞ GRİTLİ Mekanik Tesisat: HALUK HADI PEKŞEN JEOLOJİ: GÜLCAN YILDIRIM JEOFİZİK: EMRE ÇAKIR APLIKASYON: MUSTAFA TOK	92 Adı soyadı: BELDA KILIÇ 93 TC kimlik no: 60493159760 58732361150 39911014560 32507230260 25436479022 4300689662 56797496064	94 Oda sicil no: 28180 84540 28990 40961 12041 3497 7237	95 Adresi: MEŞLİRMAK MAH. GAZI CAD. C BLOK NO: 39C İÇ KAPI NO: 2 ÇARŞAMBA / SAMSUN SARICALI MAH. YUNUS EMRE CAD. GÖRKEK SİTESİ A BLOK NO: 178A İÇ KAPI NO: 11 ÇARŞAMBA / SAMSUN KILÇIÇEDE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 İLKADIM / SAMSUN İLİĞAZI MAH. İSTİKLAL CAD. TAHSİNBEY APT. BLOK NO: 58 İÇ KAPI NO: 3 İLKADIM / SAMSUN KERİMBEY MAH. ATATURK BUL. NO: 294 İÇ KAPI NO: 2 TEKKEKÖY / SAMSUN 19 MAYIS MAH. İSTİKLAL CAD. NO: 81 İÇ KAPI NO: 11 İLKADIM / SAMSUN HANÇERLİ MAH. OSMAN SENAI SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 7 İLKADIM / SAMSUN	96 İmza: 

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				134499656		Bankod / Karekod	
1. Belgeyi veren kurum: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznini <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznini		10. Belgenin onay tarihi: 11/01/2019		11. Belge no: 007/3550	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: SAMSUN İlçe: ÇARŞAMBA		12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat lavası <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici		8. Tediilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 22.02.2018		14. İk. yapı ruhsatı no: 062/3550		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 15.11.2018	
18KIID: 1151		16. Yeniden ruhsat tarihi: 15.11.2018		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 06.05.1986		18. Son yapı ruhsatı no: 306/3550	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bölüm: 8. Daha önce yapı kullanma izni alınan bölüm: ÇARŞAMBA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 15.11.2018		20. İmar planı onay tarihi: 09.05.1986		21. İmar durumu tarihi: 26.01.2018	
23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. CED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26. Tapu tescil belgesi no: 12450		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇARŞAMBA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: OKUL		30. Parselin alanı(m ²): 2914,8	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERDOĞAN TOZMAZ, TOZMAZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 59455327088		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERDOĞAN TOZMAZ, (TOZMAZ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ), 59455327088		46. Adı soyadı, unvanı: AHMET TARIK YAZICI, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇARŞAMBA		37. Oda sicil no: 2856		47. T.C. kimlik no: 28100372268	
33. Vergi kimlik no: 8590538795		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇARŞAMBA		48. Oda sicil no: 116940	
34. Adres: SARICALI MAH. MUSA PAŞA SK. AY İŞİĞİ SİTESİ A BLOK NO: 38AA ÇARŞAMBA / SAMSUN		39. Vergi kimlik no: 8590538795		49. Sigorta sicil no: 14.02.2018	
35. İmza: [İmza]		40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 0055311238766212		50. Sözleşme tarihi: 14.02.2018	
44. Sicile esas adres: SARICALI MAH. MUSA PAŞA SK. AY İŞİĞİ SİTESİ A BLOK NO: 38AA ÇARŞAMBA / SAMSUN		45. İmza: [İmza]		51. Sözleşme no: [Boş]	
52. Adres: ALTINYAPRAK MAH. DUHA SERTKAYA BUL. TANER APT SİTESİ NO: 103 KÇ KAPLI NO: 2 BAFRA / SAMSUN		53. İmza: [İmza]		54. Sözleşme no: [Boş]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
54. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1293 - Okul, Üniversite, Araştırma	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 7185	57. Benzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1	60. Yapının taban alanı(m ²): 1050	61. Yapının inşaat alanı(m ²): 7185	
			82. Toplam yapı sayısı: 1	83. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	84. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1	65. Toplam taban alanı(m ²): 1050	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 7185	
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4	69. Yapının toplam kat sayısı: 6	70. İlave kat sayısı: [Boş]		
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 8,15	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15,35	73. Yapının toplam yüksekliği(m): 23,5	74. İlave kat yüksekliği(m): [Boş]		
			75. Yapının sınıfı: III	76. Yapının grubu: B	77. 1 m ² maliyeti(TL): 966	78. Yapının maliyeti (TL): 6940710	79. Yapının arsa değeri (TL): 490211	
			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 7430021	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 6940710				

Yapının Teknik Özellikleri			
82. İstima Sistemleri: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. [Boş]		88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <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. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz 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. [Boş]	
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input 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. [Boş]		89. Ortak Kullanım Alanları: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otomatik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. [Boş]	
84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. 90ten <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6. [Boş]		90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma	
85. 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. [Boş]		91. Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. [Boş]	
86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik <input type="checkbox"/> 7. [Boş]		92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırış <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. [Boş]	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projelendirilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi: [Boş]	94. Belge no: [Boş]	95. Blok no: [Boş]	96. Bağımsız bölüm no: [Boş]	97. Konutun salon dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı:							0
				99. Parke olan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							0

ONAYLI MİMARİ PROJE

3559

ASYA MİMARLIK

TADİLAT PROJESİ

MİMAR SELDA KILIÇ

TC NO	VERGİ NO	ODA SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ	ADRESİ
60493159760	5530318845	28193	SALIPAZARI	BEREKET MAH.CUMHURİYET MEY. SALIPAZARI

YAPININ		ARSANIN	
SAHİBİ	TOZMAZ İNŞ. ve san. tic.ltd. şti	İLİ / İLÇESİ	SAMSUN / ÇARŞAMBA
SINIFI	3B	MAHALLE	KIRAZLIKÇAY
KAT ADEDİ	4	SOKAK	DEĞİRMENBAŞI
TABAN ALANI	1050 m2	PAFTA	56 59 E
TOPLAM ALAN	7185 m2	ADA /PARSEL	1151 / 1
KUL. AMACI	850 ÖĞRENCİLİK OKUL	İMAR DURUMU	26/01/2018

PROJE MÜELLİFİ

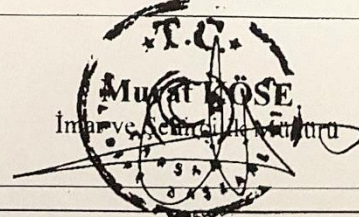
ASYA MİMARLIK
Mimar
Selda KILIÇ
Oda Sicil No: 28193
Büro Tescil No:55150
T.C. No: 60493159760

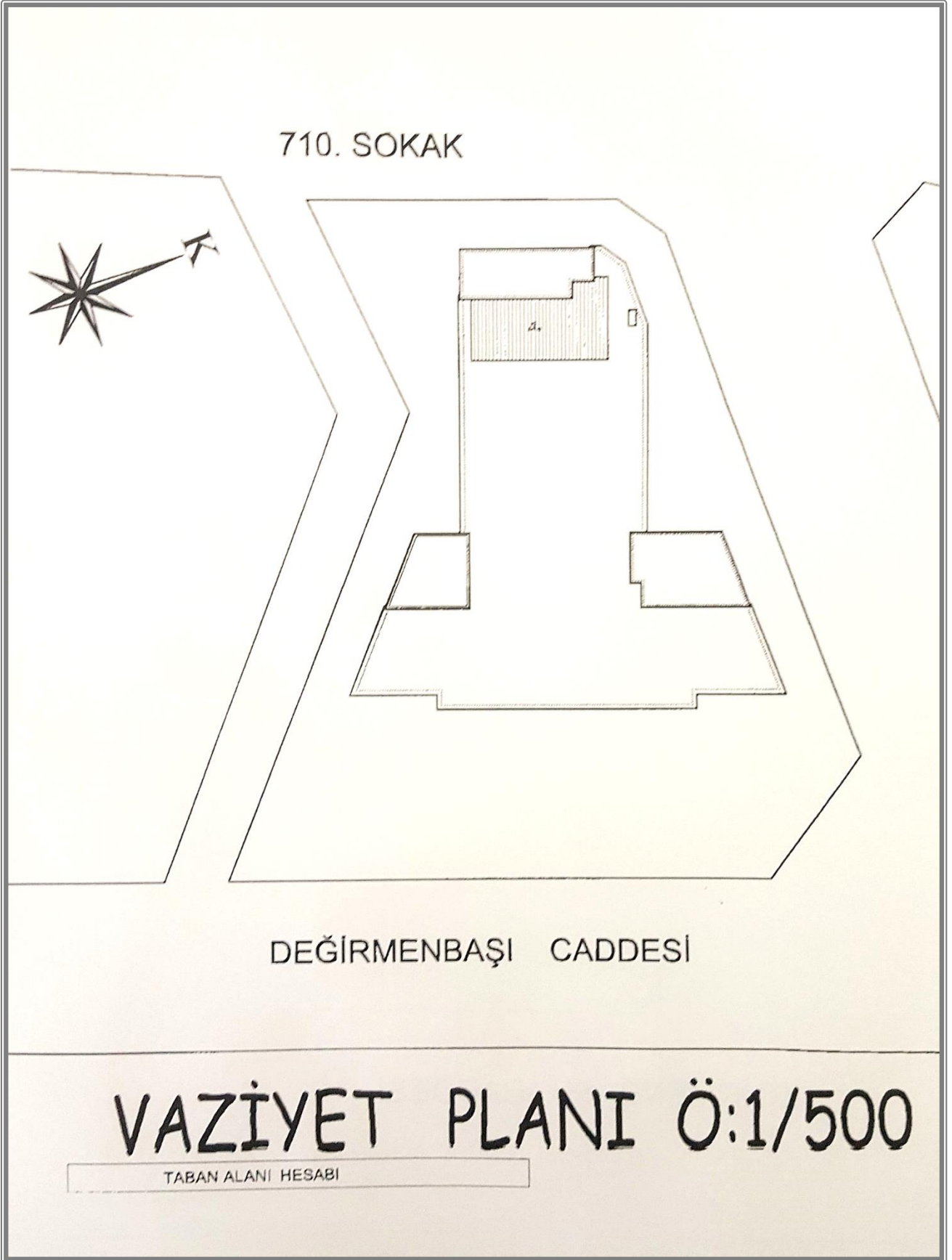
YAPI DENETİM

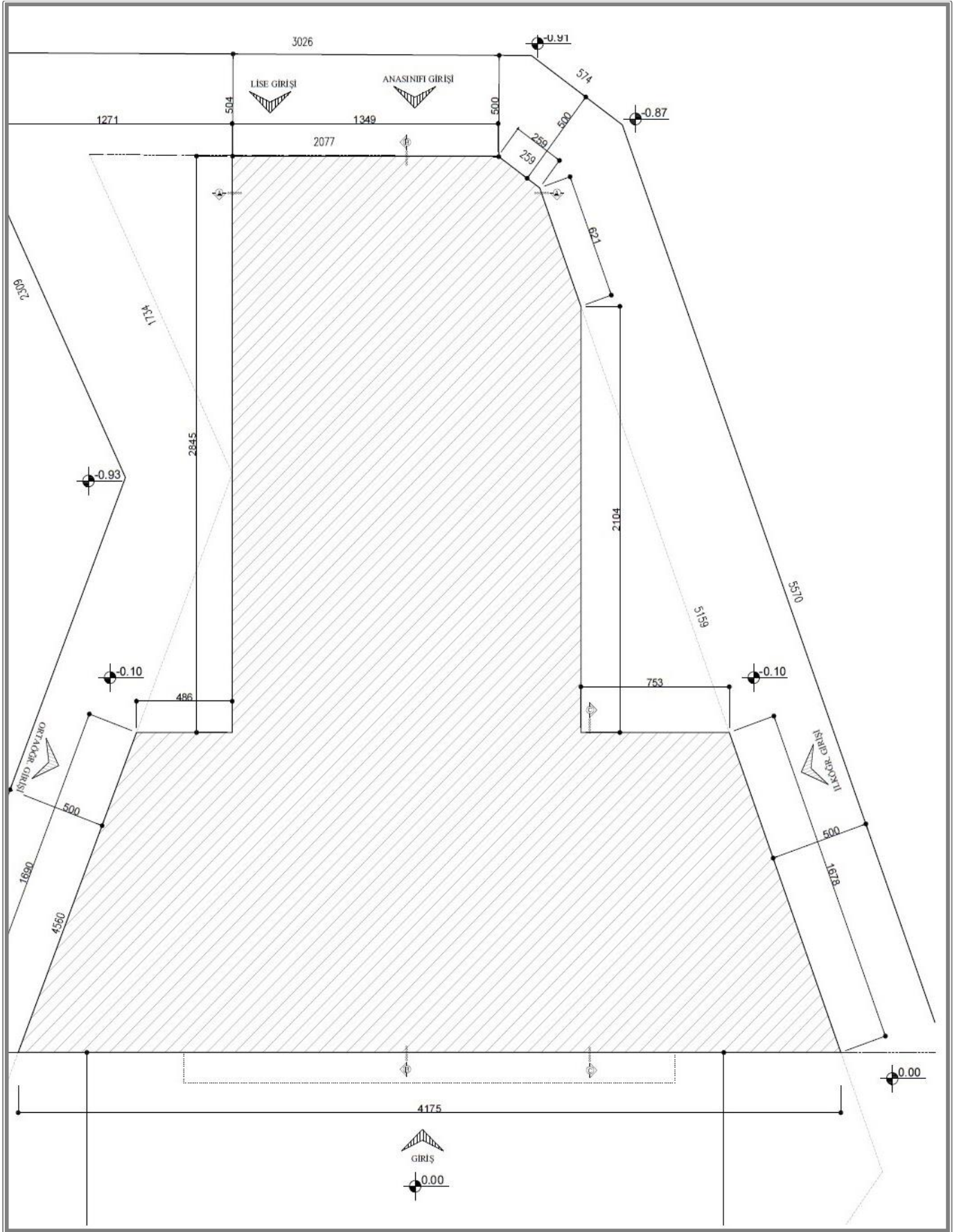
19 MAYIS PLAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
NURULLAH ÖZKAN
Proje ve Yapı Denetim Mühürleri - Mimar
Denetim ve İnşaat Mühürleri No: 20053
Derebağcı Mah. Çarşamba Sok. No: 212
Tel: 0362 315 13 22 SAMSUN

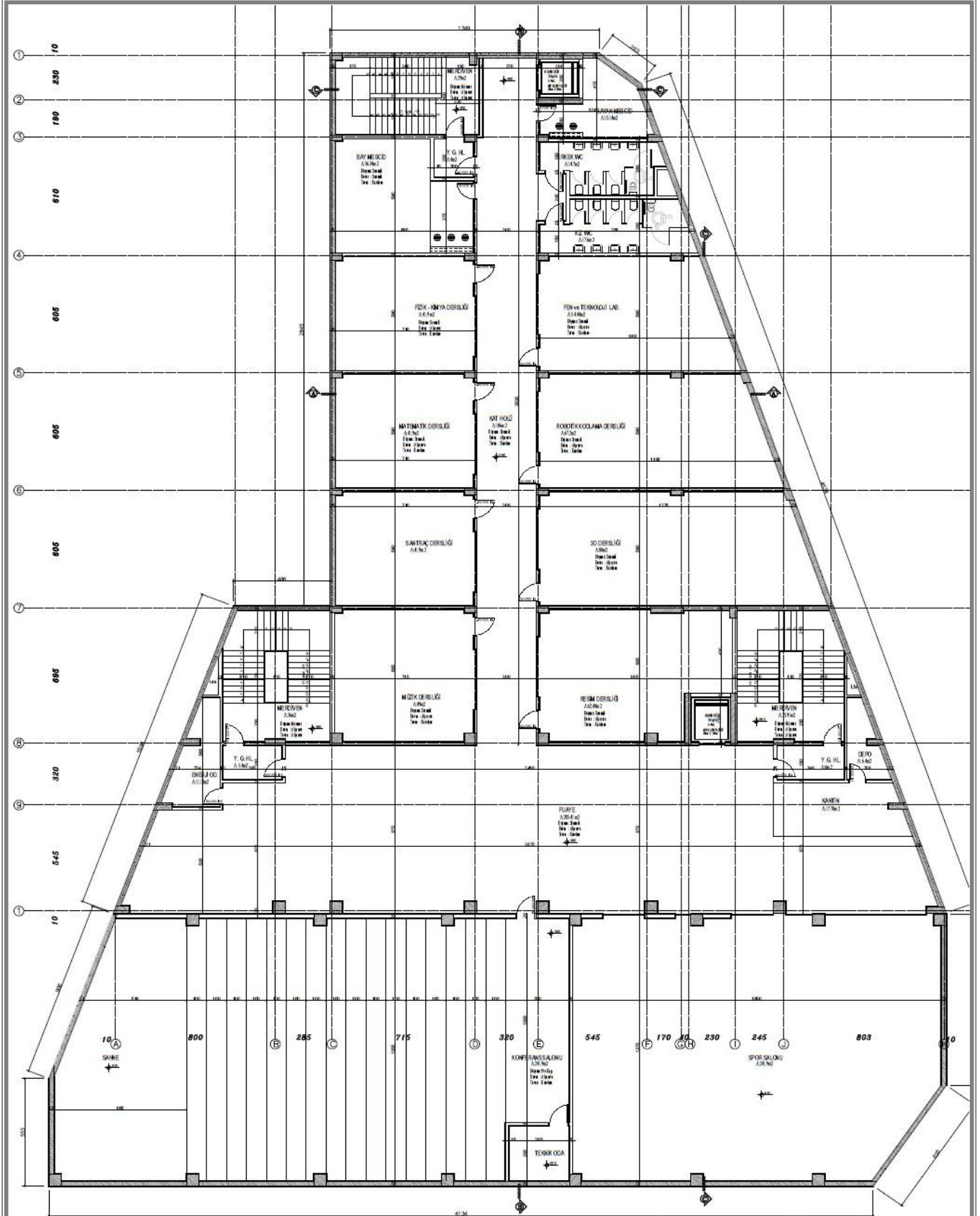
15.11.2018

BELEDİYE ONAYI

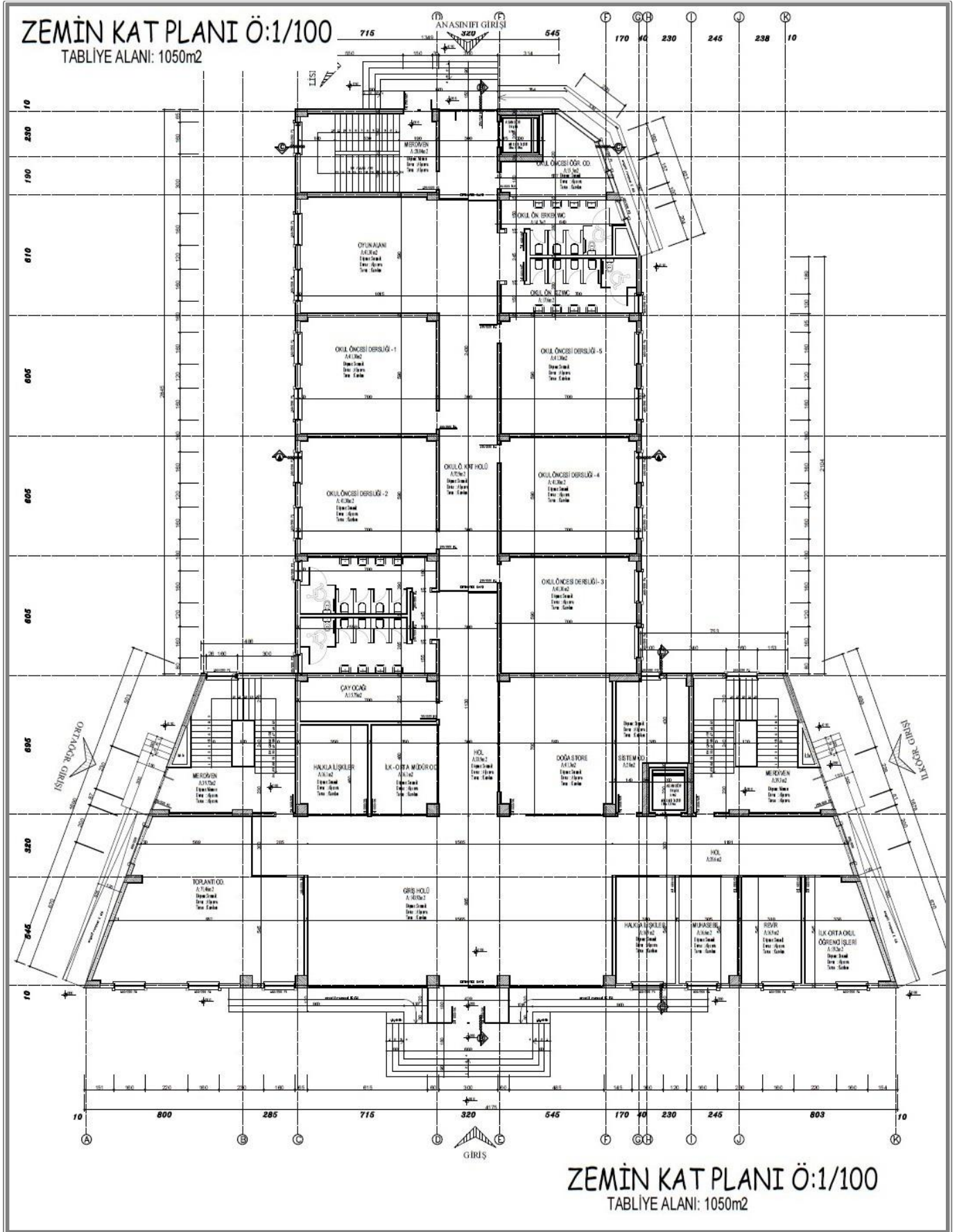


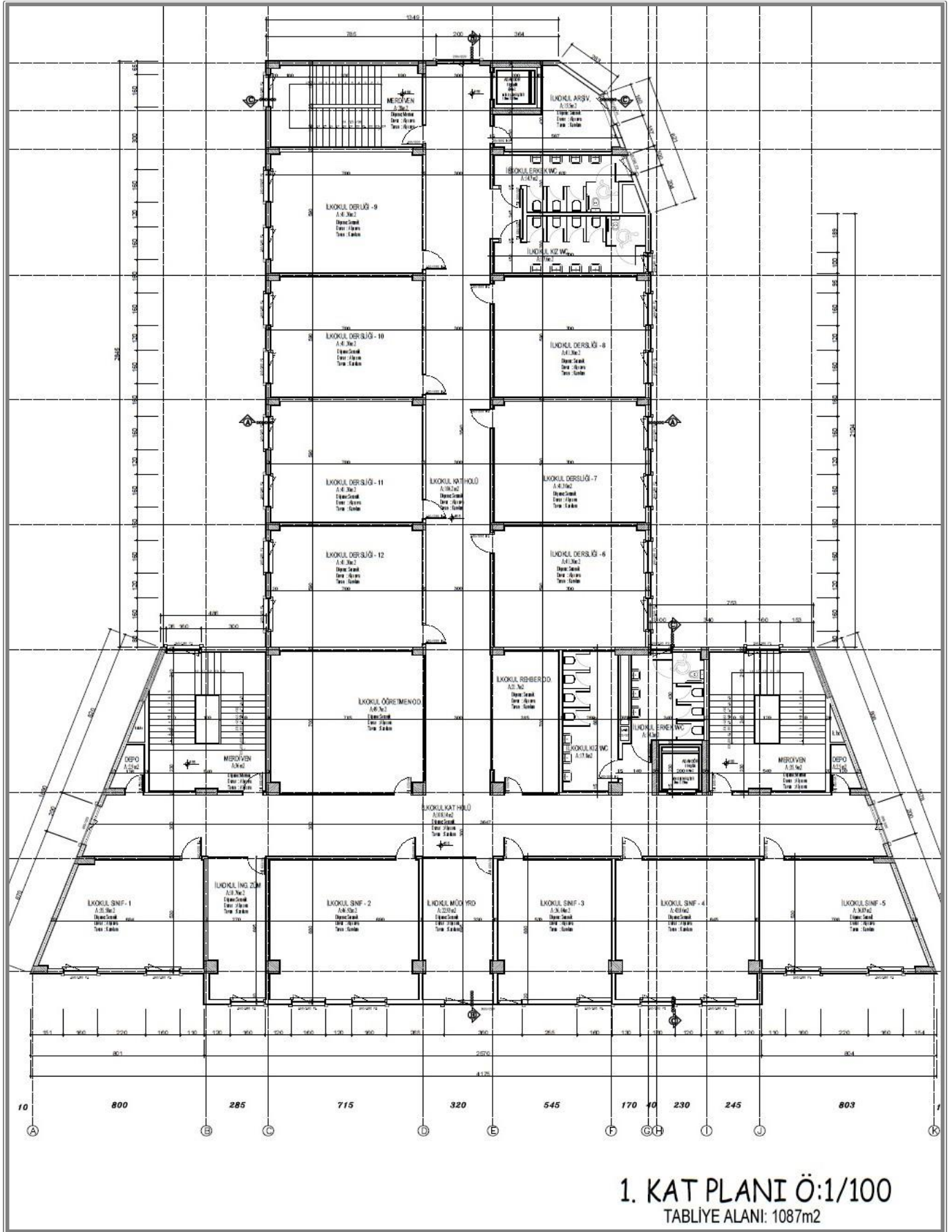


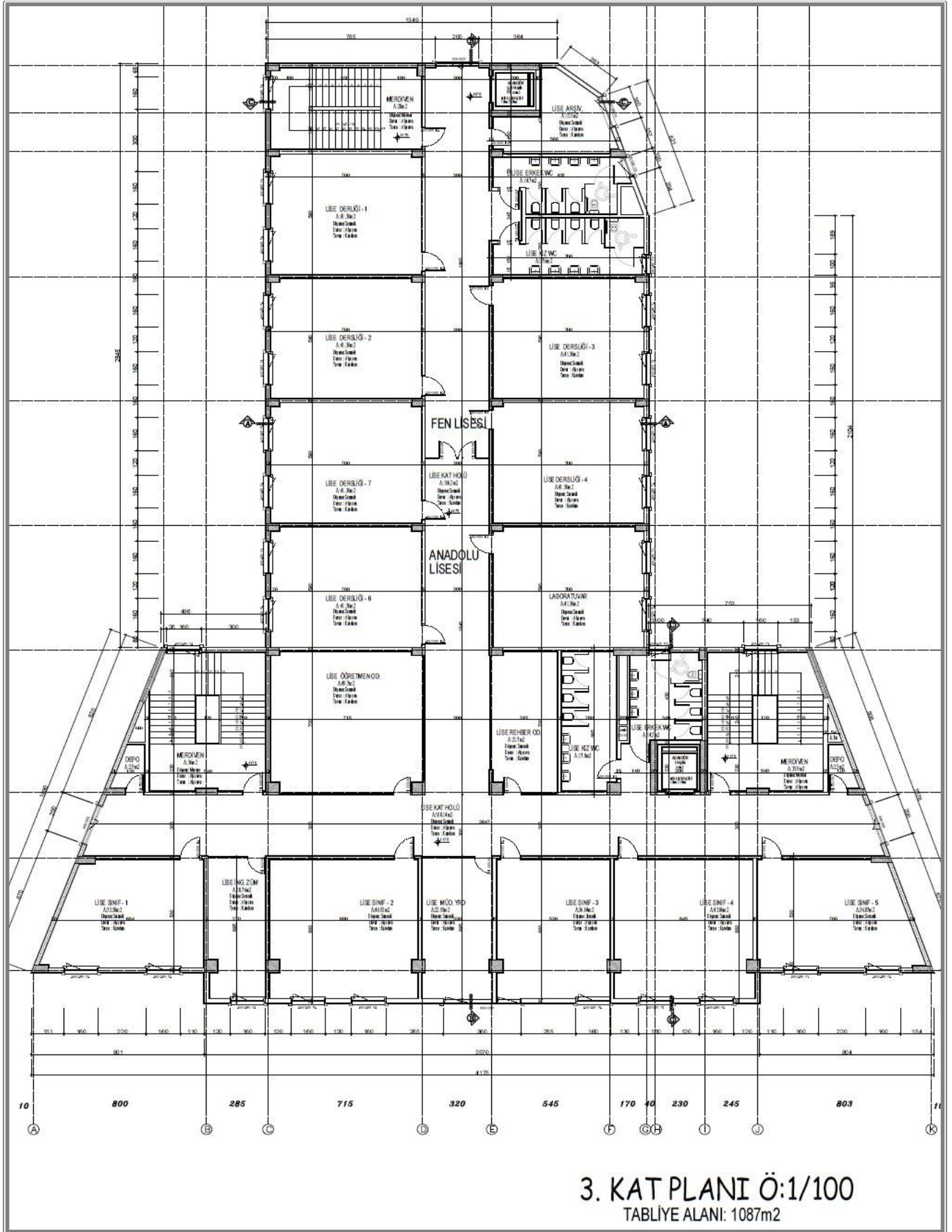




-1. BODRUM KAT PLANI Ö:1/100
TABLİYE ALANI: 1130m²







Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

7.2 DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 03.05.2011 No : 401724

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Melih BULUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 10.08.2010 No : 401433

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aslı TEKCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
Başbakanlık
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415.01-E.11953
Konu : Listeye Alınma Başvurunuz hk.

25.10.2017

KUZUY KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kuzey Yıldızı Mah. 100.Yıl Bulvarı No:38/45
Canik/SAMSUN

İlgi: a) 18.04.2016 tarihli başvurunuz.
b) 06.09.2017 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 09.10.2017 tarih ve 36/1230 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü oldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları

Eskişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000
Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345600 İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Bu belge [f4abf72f-fc67-4880-b70f-955b2da8e998](https://dogrulama.spk.gov.tr) numarası ile elektronik imzalamayla üretilmiştir. <https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulatabilirsiniz.

doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkarılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği" nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce KEP adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

e) Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'in "Sicil Tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz tarafından lisansa tabi gayrimenkul değerleme uzmanı ve yardımcılarını ile konut değerleme uzmanı ve yardımcılarının işe giriş tarihinden ve bu kişilerin işten ayrılmaları halinde, ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)'na Şirketiniz tarafından bildirimde bulunulması ve bu itibarla, sözkonusu sicil bildirimlerinin Şirketiniz tarafından yapılabilmesini teminen SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketiniz yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve II-14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sisteminde işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır

Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

7.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
10.10.2018	KD-SPK 2018-0006	Melih BULUÇ	50.000 TL	10.000.000 TL