



---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

**HAZIRLAYAN**

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18  
Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

**TARİH:**  
26.12.2018

**RAPOR NO:**  
MD-SP217

**Samsun İli, Çarşamba İlçesi, 113 Ada 3 Parsel  
Otogar**

# İÇİNDEKİLER

## BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

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

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

## BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen

mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

#### **BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
  - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
  - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

#### **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma

değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

## BÖLÜM 1

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 26.12.2018
- 1.2 **Rapor Numarası** : MD-SP217
- 1.3 **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Onur CENGİZ
- 1.5 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 **Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi** : 21.12.2018
- 1.7 **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2018/005SPK  
26/01/2018
- 1.8 **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 'Değerleme Gerektiren İşlemler' başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9 **Değerlemede Kullanılan Para Birimi** : Türk Lirası

## BÖLÜM 2

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

**Şirketimiz**, Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

[www.makrogd.com](http://www.makrogd.com)

#### **2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No:171 Kat: 17 Levent-Şişli- İSTANBUL

[www.avrasyagyvo.com.tr](http://www.avrasyagyvo.com.tr)

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

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### **2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar**

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporunda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporunda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporunda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

## 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Samsun İli, Havza İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli taşınmaz.

## 2.6. Kullanılan Değer Esasları

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:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini belirli bir tarih itibarıyla belirlemesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul 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.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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.

(i) “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 kiralayıcı 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.

### 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (21.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Beylerce Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde “Otogar” nitelikli taşınmazdır. Otogar, Çarşamba ilçesi Beylerce Mahallesi sınırları içinde ilçe merkezine yaklaşık 2 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge genel olarak konut+ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde yapılaşmalar kısmen konut şeklindedir. Yapılaşmanın eski olduğu bölgede yer alan yapılar ise tekil tarz şeklinde teşekkül etmiş olup, ortalama 2-6 kat arası değişen yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmaz Çarşamba Sanayi Sitesi, Makasbaşı Camii, 19 Mayıs Üniv. Mustafa Kemal Güneşdoğdu Kampüsü yakın konumda olup taşınmaz Çarşamba İlçe merkezine yaklaşık 2 km, Çarşamba Havalimanına yaklaşık 15 km, Samsun Şehir merkezine yaklaşık 40 km mesafede yer almaktadır.



### 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Taşınmaz Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde yer almaktadır. Ulaşım için; Samsun İli, Tekkeköy İlçesi doğu çıkışından Samsun Ordu Yolu'na bağlanılarak doğu yönde yaklaşık 40 km devam edilerek taşınmazın konumlandığı Çarşamba ilçesine ulaşılır. İlçeye Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinden girilip bulvar üzerinden yaklaşık 1 km devam edildiğinde değerlendirme konusu taşınmaza ulaşmak mümkündür. Çarşamba İlçesi, Samsun İli'nin doğusunda konumlanmaktadır. Taşınmaz, ilçenin batı girişinde ve Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde yer almaktadır. Yeni Samsun Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Konumlandığı Yeni Samsun Caddesi üzeri yüksek oranda ticari nitelikli olarak, iç kesimler ise konut nitelikli olarak gelişimini sağlamış ve hali hazırda sürdürmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

- Çarşamba Hükümet Konağı 2,5 km,
- Çarşamba Belediyesi 2,5 km,
- Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali 42 km,
- Samsun Çarşamba Havaalanı 17 km.

### 3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Beylerce Mahallesi, 113 ada 3 parselde yer alan 'Otogar' nitelikli taşınmazdır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Samsun
İlçesi	: Çarşamba
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kirazbucağı M.
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 113
Parsel No	: 3
Yüzölçümü	: 5.111,96 m <sup>2</sup>
Maliki	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü	: Arsa
Ana Gayrimenkul	: Otogar
Vasfı	

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında Otogar olarak geçmekte olup; mahalde de bodrum+zemin+1 katlı otogar binası bulunmaktadır. Tapu kayıt bilgileri ile mevcut durum uyumludur.

### 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

19.11.2018 tarihinde 10:43'de Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, bila tarihli Çarşamba U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Otogar ve Akaryakıt İstasyonu" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu Çarşamba Belediyesinde imar paftasından ve Çarşamba Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere ulaşılmıştır:

- 07.04.2008 tarih, 08/043/2627 nolu otogar 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı ruhsatı,
- 29.01.2009 tarih, 09/011/2627 nolu otogar olmak üzere, 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi
- 16.02.2009 tarih, 09/020/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu olmak üzere, 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş ilave yapı ruhsatı
- 15.07.2009 tarih, 09/077/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu olmak üzere, 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi
- 23.12.2009 tarih, 09/160/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu olmak üzere, 10.136 m<sup>2</sup> için verilmiş tadilat yapı ruhsatı
- 24.12.2009 tarih, 09/127/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otogar binasına ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup projesine göre otogar binası bodrum, zemin, 1 kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Ayrıca otopark ve park alanı üzerinde konumlu minibüs garajına ve güvenlik kulübesine ait bila tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

Değerleme konusu otogar binası yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş olmasına rağmen mimari projesine göre ve mevcut durumda toplam 9.413 m<sup>2</sup> alana sahip olup değerlendirme, projesindeki alanlar üzerinden yapılmıştır. Aradaki fark galeri boşluklarının ruhsata eklenmesinden kaynaklanmaktadır.

Tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde 20 m<sup>2</sup> akaryakıt istasyonu için verilmiş olmasına rağmen parsel üzerinde akaryakıt istasyonu bulunmamaktadır. 3 nolu parsel komşu olan ve imar lejantında Park ve Otopark olarak görülen alanda ise kapalı alanı olmayan bir akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Mimari projesi bulunan, park ve

otopark alanında yer alan minibüs garajı (168 m<sup>2</sup>) ve güvenlik kulübesi için (20 m<sup>2</sup>) yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Akaryakıt istasyonu, minibüs garajı ve güvenlik kulübesi otopark ve park alanı içerisinde bulunmasına rağmen, konu parsel üzerinde yer alan otoparkın kullanımındadır. Ancak bu yapılar hem ruhsatsız olduğu hem de kamu alanları üzerinde yer aldığından değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

**3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. Portföye alınma ilgili görüşlere detaylı bir şekilde '5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş' konu başlığı altında yer verilmiştir.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2008 yılında Samsun İli, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu mülkün değerlendirilmesi halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 9 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

##### **Samsun İli:**

Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgesinin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından

11

sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu ili, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir.

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.

Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m<sup>2</sup>lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba 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 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 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 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.

### **Çarşamba İlçesi:**

Çarşamba, Karadeniz Bölgesi Orta Karadeniz bölümünde 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, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır.

Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Bafaş ile yarım saatte Çarşamba merkeze ulaşılır.

Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değilde biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır.

Demir Yolu: İlçe 1920 tarihinde yapılan ve daha sonra revize edilen kısa bir tren yoluyla Samsun'a bağlanır. Ayrıca Elektronik Yüksek Mühendisi Sabahattin Çelik tarafından geliştirilen makinistsiz tren projesinin çalışmaları burda yapılması planlanmakta ve Samsun Çarşamba arasına bir hızlı tren uygulanması düşünülmektedir.

Yeşilirmak üzerinde kurulu bulunan Hasan Uğurlu ve Suat Uğurlu Barajları bulunmaktadır. Mavi akım (Botaş) doğalgaz hattının Rusya'dan karaya çıktığı yer Çarşamba'nın Demirli Mahallesi'ne bağlı Durusu Mevkiidir. İlçe, 2005 yılının sonunda o zamanın Rusya Devlet Başkanı Vladimir Putin ve İtalya Devlet Başkanı Silvio Berlusconi tarafından da ziyaret edilmiştir.

## 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım

satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%60
Çevresel Gelişim Hızı	:	Orta
Yapılaşma Türü	:	Otogar ve Akaryakıt İstasyonu
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+Zemin+1 Kat
Yapı Sınıfı	:	4/B
Deprem Bölgesi	:	2.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	Var
Yaşı	:	9
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	Orta
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Klima
Otopark	:	Var
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Yok
Güvenlik	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Otogar
Kullanım Şekli	:	Otogar
Cephesi	:	16. Sokak, park ve otopark alanına cephelidir.

## Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul, 5.111,96 m<sup>2</sup> alanlı 113 ada, 3 parselde konumlu, ayırık nizamda ve betonarme tarzda, bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşacak şekilde projelendirilmiş ve inşa edilmiş, tapu kütüğünde "Otogar" nitelikli olarak kayıtlı bulunan taşınmazdır. 10.312,44 m<sup>2</sup> alana sahip konu parsel, eğimsiz bir arazi yapısına ve düzgün dörtgen bir geometrik yapıya sahiptir. Konu parselin doğusu 16. Sokak, kuzeyi otopark alanı, güneyi park ve otopark alanına sınırdır. Parselin Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) ile arasında park ve otopark alanı bulunmaktadır. Konu parsel, park ve otopark alanı ile birlikte kullanılmakta olup parsel sınırları istinat duvarları ile çevrilidir. Otopark girişi doğu cephesinden 16. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Otogar, minibüs garajı, güvenlik kulübesi yapılarının haricindeki kısımlar saha betonu ile kaplıdır.

Değerleme konusu 113 ada 3 parsel üzerinde yer alan yapının, yerinde yapılan incelemeye göre bodrum katı 3.345 m<sup>2</sup>, zemin katı 3.345 m<sup>2</sup> ve normal katı 2.723 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşacak şekilde, toplam 9.413 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu, kullanım alanı, kat adedi ve mahal dağılımı bakımından projesine uygun şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu yapının, yerinde yapılan incelemede şehirlerarası otobüs terminali olarak kullanımda bulunduğu görülmüştür. Binanın kuzey cephesinde 1 adet terminal ana giriş kapısı, güney cephede otobüs peronlarına geçişi sağlayan 3 adet tali giriş kapısı bulunmakta olup, bina ana girişi ve tali girişler zemin kattan sağlanmaktadır.

Mahallinde Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanımda bulunan, değerlendirme konusu taşınmazın, dış cephesinin büyük kısmı camlı olup, kalan kısmı akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyalıdır. Terminal ana girişi ve tali girişler projesine uygun olarak zemin kat seviyesinden ve ana girişi kuzey, tali girişler güney cephesinden sağlanmakta olup giriş kapıları sensörlü alüminyum konstrüksiyondan imal camlı kapıdır. Taşınmazın koridorlarında zeminler seramik kaplama, duvarlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ana gayrimenkulün zemin katında yer alan dükkan ve yazıhanelerin cepheleri alüminyum malzemedan imal edilmiş camlı kapı ve vitrindir. Dükkan ve yazıhane alanlarının zeminleri seramik kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Büro alanlarında zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerinde orta derecede işçilik ve malzeme kalitesinin hakim olduğu görülmüştür. Ayrıca otogar binasının güneyinde 9.228 m<sup>2</sup> alana sahip park ve 6.742 m<sup>2</sup> alana sahip otopark alanı içerisinde yer alan 168 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı minibüs garajı, 22 m<sup>2</sup> güvenlik kulübesi ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

## Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde kat bazında elde edilen mevcut plan tertibi aşağıda belirtilmiştir:

**Bodrum Kat:** 3.345 m<sup>2</sup> alana sahip restoran deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lavabo-wc, koridor, 4 adet terminal deposu, 13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanlar badana boyalı olup iç kapıları panel kapıdır.

**Zemin Kat:** 3.345 m<sup>2</sup> alana sahip kafeterya, mutfak, bilet satış gişeleri, wc'ler, personel soyunma odası, büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları, yolcu bekleme alanları hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar badana boyalı, camekanları ve pencereleri alüminyum doğramadır. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı, iç kapıların bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı panel kapılıdır. Katlar arası geçişi sağlayan merdivenler granit kaplı, korkulukları alüminyum doğramadır.

**1.Normal Katı:** 2.723 m<sup>2</sup> alana sahip ofisler, müdür odası, sekretarya odası, personel odası, toplantı odaları, restoran, mutfak, mescit, wc'ler, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı duvarları saten boyalı, tavanlar badana boyalıdır. Wc zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, ofis hacimlerinin zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalı, pencereler alüminyum doğrama, iç kapıların bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı panel kapılıdır.

Ayrıca otopark binasının güneyinde 9.228 m<sup>2</sup> alana sahip park ve 6.742 m<sup>2</sup> alana sahip otopark alanı içerisinde yer alan 168 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı minibüs garajı, 22 m<sup>2</sup> güvenlik kulübesi ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

168 m<sup>2</sup> alana sahip minibüs garajı mimari projesine göre 8 adet ofis, büfe, danışma-güvenlik ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. 22 m<sup>2</sup> alana sahip güvenlik kulübesi mimari projesine ve yerinde tek kattan oluşmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda yaklaşık 115 m<sup>2</sup> alana sahip kanopi, 2 adet akaryakıt pompası, 1 adet 15 m<sup>3</sup> benzin tankı, 1 adet 15 m<sup>3</sup> ve 1 adet 30 m<sup>3</sup> motorin tankı bulunmaktadır. 113 ada 3 parselde ait verilmiş tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 20 m<sup>2</sup> akaryakıt istasyonu bulunmasına rağmen akaryakıt istasyonunun park alanı içerisinde yer aldığı ve 3 nolu parsel üzerinde akaryakıt istasyonu ile ilgili herhangi bir yapı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Konu parsel ve güneyinde yer alan park ve otopark alanının yapılar haricinde kalan kısımlarında yaklaşık 15.000 m<sup>2</sup> saha betonu bulunmaktadır.

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde proje içerisinde konumlu mevcut ünite kullanım alanlarının onaylı mimari projesi ile kat, konum, mahal alanı ve nitelik olarak uygunluğu tespit edilmiştir.

#### **4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir.

Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışmasında yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 4/B yapı sınıfına göre 1.177 TL/m<sup>2</sup> alınmış, bu rakama %10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 1.059 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

#### **4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4 ve 4.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.



#### 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler :

- Konu taşınmazın Yeni Samsun Caddesi'ne (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde konumlu olması
- Otopark ve akaryakıt istasyonu imarlı olması
- Bölgede benzer imara sahip arsanın olmaması

##### Olumsuz Etkenler :

- İlçe merkezine nispeten uzak olması
- Likit bir mülk olmaması

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

#### 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

##### 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanında saklı kalır.

##### 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır. Otogar nitelikli gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi, yeterli ve sağlıklı gelir verisine ulaşamadığı için Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir işletmeci firmaya kiralanmıştır. Bu işletmeci firma da diğer gelirlerin yanı sıra otogar alanlarından kira geliri elde etmektedir. Üst (ilk) kiralama değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı değil "maliyet oluşumu yaklaşımı" kullanılmıştır.

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı kullanıma uygun niteliği nedeniyle değer takdirinde nihai olarak "Maliyet Oluşumları Analizi" yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede "Ticari" nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiyeye, "Konut" nitelikli parsellere göre ise yüksek şerefiyeye sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 750 TL/m<sup>2</sup> ile 1.250 TL/m<sup>2</sup> aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 500 TL/m<sup>2</sup> ile 700 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu "Terminal" imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 865,00 TL/m<sup>2</sup> değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;

5.111,96 m<sup>2</sup> (Arsa Alanı) x 865 TL/m<sup>2</sup> = 4.421.845 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu otogar binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 9.413 m<sup>2</sup> kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 4/B olduğuna kanaat getirilmiştir. Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışmasında yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 4/B yapı sınıfına göre 1.177 TL/m<sup>2</sup> alınmış, bu rakama %10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 1.059 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır. Söz konusu bilgiler dahilinde 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

Otogar binası: 9.413 m<sup>2</sup> x 1.059,00 TL/m<sup>2</sup> = 9.968.367 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

3 nolu parselin yaklaşık 1.767 m<sup>2</sup> si beton ile kaplı olup  
Saha betonu maliyeti: 1.767 m<sup>2</sup> x 60,00 TL/m<sup>2</sup> = 106.020 TL

Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile tahmin ve takdir edilen değeri aşağıda belirtilmiştir.

<b>Arsa Alanı: 5.111,96 m<sup>2</sup> x 865 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>4.421.845 TL</b>
<b>Otogar Binası: 9.413 m<sup>2</sup> x 1.059,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>9.968.367 TL</b>
<b>Saha Betonu Maliyeti: 1.767 m<sup>2</sup> x 60,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>106.020 TL</b>
<b>Toplam Yasal ve Mevcut Durum Değeri</b>	<b>=</b>	<b>14.496.232 TL olup</b>
<b><u>14.500.000 TL olarak yuvarlanmıştır.</u></b>		

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

**Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, biri Samsun-Çarşamba Yolu'na ve iki sokağa cephe, 717,57 m<sup>2</sup> alanlı, diğerı bitişiğindeki üç sokak cephesine sahip, 766,45 m<sup>2</sup> alanlı, tamamı ticari imarlı olduğu beyan edilen, toplamda 1.484,02 m<sup>2</sup> alana sahip 2 adet arsanın 1.300.000.-TL bedelle satışta olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan incelemede emsalin mevcut satış değerinin yüksek olduğuna kanaat getirilmiş olup, pazarlık payı yüksek tutulmuştur. Söz konusu arsanın 1.100.000.-TL bedelle satış görebileceği düşünölmektedir. Emsal imar durumu ve ilçe merkezine uzak konumda bulunmaları bakımından dezavantajlı, ancak yüz ölçüm küçüklükleri nedeniyle m<sup>2</sup> birim satış değeri bakımından avantajlıdır. (Gerçekçi satış değerı: 1.100.000.-TL; gerçekçi m<sup>2</sup> birim satış değerı: 741.TL/m<sup>2</sup>)(Beyleyce Mah. 852 ve 867 nolu parseller) MÜLK SAHİBİ 0544 258 83 13

**Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 3.341 m<sup>2</sup> alanlı, köşe konumlu, ana yol kavşağında yer alan, ön kısmı 5 kat, arka kısmı 4 kat, ticaret lejantlı olduğu, terklerinin yapıldığı beyan edilen arsa nitelikli taşınmazın 3.750.000.-TL bedelle sene başında satışta olduğu ancak mevcut durum hakkında bilgisi bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Uzun süre satışta kaldığı bilgisi edinilmiş taşınmazın pazarlık payı düşölerek yıl başında 2.750.000.-TL ile satış görebileceği tahmin edilmiş ve satış değerine %15 enflasyon farkı ilave dilerek bugünkü satış görmesi muhtemel değere (3.150.000.-TL) ulaşılmıştır. (Gerçekçi satış değerı: 3.150.000.-TL; gerçekçi m<sup>2</sup> birim satış değerı: 942.TL /m<sup>2</sup>) REN GAYRİMENKUL YETKİLİSİ (0546 789 19 63)

**Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeybatısında bulunan Samsun- Ordu karayolunda cepheli 423 m<sup>2</sup> alana sahip olan konut+ticaret alanında bulunan 2 kat imarlı, geçen sene sonunda 250.000 TL bedelle satışta bulunan taşınmazın 240.000. TL bedelle 6 ay kadar önce satış gördüğu bilgisi edinilmiştir. Satış değerine %10 ilave edilerek bugünkü satış değerı tahmin edilmiş olup, taşınmazın bugün 265.000.-TL değerinde olduğu tahmin edilmiştir. (Gerçekçi satış değerı: 265.000.-TL; gerçekçi m<sup>2</sup> birim satış değerı: 626.TL /m<sup>2</sup>) (123/3 parsel) MÜLK SAHİBİ: 0545 590 05 55

**Emsal 4:**

Konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Samsun-Çarşamba yan yola cephe, 253,75 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde zemin katı 110 m<sup>2</sup>, üst katları 130'ar m<sup>2</sup>, toplamda 370 m<sup>2</sup> alanlı, 3 katlı, ~40 yıllık bina ve arsası ile arka cephede yer alan 325,44 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmazın yıl başında 650.000.-TL bedelle satışta bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Arsaların ayrıık nizam 5 kat konut imarlı olduğu beyan edilmiştir. Emsal konum ve arsa yüz ölçüm küçüklüğu nedeniyle m<sup>2</sup> birim satış değerı bakımından avantajlıdır. Arsa üzerindeki binanın yapı maliyetinin 148.000.-TL civarında bulunduğu hesaplanmıştır. Uzun süre satışta kaldığı bilgisi edinilmiş taşınmazın pazarlık payı düşölerek yıl başında 500.000.-TL ile satış görebileceği tahmin edilmiş ve satış değerine %15 enflasyon farkı ilave dilerek bugünkü satış görmesi muhtemel değere (575.000.-TL) ulaşılmıştır. (Bina maliyeti: 370 m<sup>2</sup> x 400.-TL/m<sup>2</sup>= 148.000.TL; Gerçekçi satış değerı: 520.000.-TL; Gerçekçi arsa ortalama m<sup>2</sup> birim değerı: (575.000.-TL - 148.000.-TL)/579,19 m<sup>2</sup>= ~737.-TL/m<sup>2</sup>) MÜLK SAHİBİ (0533 469 36 22)

**Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 1.436,53 m<sup>2</sup> alanlı, ara parsel konumlu, ana yola cepheli, ön kısmı bitişik nizam 5 kat, arka kısmı ayırık nizam 4 kat, ticaret lejantlı olduğu ve terklerinin yapıldığı beyan edilen arsa nitelikli taşınmaza 2 yıla yakın zaman önce 1.000.000.-TL teklif edildiği ancak mülk sahibi tarafından satışın gerçekleştirilmediği bilgisi edinilmiştir. Bölge esnafından edinilen bilgiye göre emsal taşınmazın şimdi satışa çıkarılması durumunda kendisinin 1.250.000.-TL'ye kadar fiyat teklifi verebileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal imar hakları ve konum bakımından avantajlıdır. (Gerçekçi satış değeri: 1.250.000.-TL; gerçekçi m2 birim satış değeri: 870.TL /m<sup>2</sup>) (123/3 parsel) BÖLGE ESNAFI (0544 255 82 12)

**Emsal 6:**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz özelliklerinde arsa nitelikli taşınmazın mevcut piyasa koşullarında m<sup>2</sup> birim satış değerinin 750.-TL – 1.000.-TL aralığında değer görebileceği bilgisi edinilmiştir. Benzer özelliklerde Samsun-Ordu Karayolu'na cepheli, ticari imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim değerinin 1.000.-TL ile 1250.-TL aralığında değer görebileceği fikrinde bulunduğunu beyan etmiştir. RAVZA GAYRİMENKUL YETKİLİSİ (0544 779 66 17)

Bölgede değerlendirme konusu taşınmaz özelliklerinde ve imar haklarına sahip satılık taşınmaz bulunmamaktadır. Bu nedenle bölgedeki konut ve ticari imar haklarına sahip taşınmaz belirlenmiş olup, konu taşınmazla benzerlikleri ve farklılıkları oranında değerlemede dikkate alınmışlardır.

Emsal İndirgeme/Düzeltilme Tablosu:

Emsal	Konum	Alan	İmar	Pazarlık	Toplam Düzeltme	Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	+%15	0	-%5	0	+%10	815
2	0	0	-%5	0	-%5	895
3	+%5	-%10	+%40	0	+%35	845
4	+%5	-%10	+%40	0	+%35	995
5	-%5	0	-%5	0	-%10	783
6	0	0	0	0	0	875

Emsal parsellerin medyan değeri 860 TL/m<sup>2</sup>, ortalama değeri 868 TL/m<sup>2</sup> dir. Değerlemeye konu parsel için 865 TL/m<sup>2</sup> a değer takdir edilmiştir.

**4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Yapılan incelemede zemin kat konumlu 32 m<sup>2</sup> alanlı yazıhanelerin aylık m<sup>2</sup> kira birim değerlerinin 125 TL, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu (80-90 TL/m<sup>2</sup>) belirlenmiştir.

Yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 50 TL – 70 TL arasında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanan alanı 3.595,00 m<sup>2</sup>'dir. Zemin katta bulunan dükkânların kiralanan alanı 1350 m<sup>2</sup>, diğer katlardaki dükkânların toplam kiralanan alanı 2.245,00m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre alan bazında %15 seviyesindedir.

Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkan veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 100 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği, bodrum ve 1. normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 55 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

$((100 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 1.350,00 \text{ m}^2) + (55 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 2.245,00 \text{ m}^2)) \times 0,15 = 38.770 \text{ TL/ay}$   
(Düzeltilmiş Değer = 39.000 TL/ay)

Değerleme konusu taşınmaz 2018 yılı için Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 58.720 TL + KDV bedelle bir işletmeciye kiraya verilmiştir. (Rapor Eki, 10.12.2018 tarihli AVR/G21 nolu yazı). Otogar işletmecisinin aylık 39.000 TL net kira geliri elde ettiği tahmin edilmektedir. Ancak diğer gelir ve gider miktarları bilinmediğinden kira analizi ve yorumu yapılamamıştır.

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

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. Konu mülkün başka bir kullanım şekli bulunmamaktadır.

#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir. Değerlemede konu taşınmazın konumlandığı parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcutta kat irtifakı tesis edilmemiş ve taşınmazın hisseli gayrimenkul vasfında olmadığından bir bütün olarak değerlendirme analizi yapılmıştır.

#### **4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir. Konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmesinde "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı" kullanılmamış olup bölgedeki Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı pay oranlarının incelemesi de yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yapılmıştır. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir.

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş veya satışta olan bir mülk olmadığından değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada gelir yöntemi kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, otogar için otobüs firmalarına kiralandığı alanlar ve otogar sahibi olan Avrasya GYO A.Ş. ye yapılan kiralama şeklinde iki farklı kira gelir şekline sahiptir. Bu konu değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunmamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

## 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, bila tarihli Çarşamba U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Otogar ve Akaryakıt İstasyonu" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu Çarşamba Belediyesi'nde imar paftasından ve Çarşamba Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere ulaşılmıştır:

- 07.04.2008 tarih, 08/043/2627 nolu otogar 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı ruhsatı,
- 29.01.2009 tarih, 09/011/2627 nolu otogar olmak üzere, 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi
- 16.02.2009 tarih, 09/020/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu olmak üzere, 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş ilave yapı ruhsatı
- 15.07.2009 tarih, 09/077/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu olmak üzere, 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi
- 23.12.2009 tarih, 09/160/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu olmak üzere, 10.136 m<sup>2</sup> için verilmiş tadilat yapı ruhsatı
- 24.12.2009 tarih, 09/127/2627 nolu otogar ve akaryakıt istasyonu 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otogar binasına ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup projesine göre otogar binası bodrum, zemin, 1 kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Ayrıca otopark ve park alanı üzerinde konumlu minibüs garajına ve güvenlik kulübesine ait bila tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

Değerleme konusu otogar binası yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 10.136,35 m<sup>2</sup> için verilmiş olmasına rağmen mimari projesine göre ve mevcut durumda

toplam 9.413 m<sup>2</sup> alana sahip olup değerleme, projesindeki alanlar üzerinden yapılmıştır. Aradaki fark galeri boşluklarının ruhsata eklenmesinden kaynaklanmaktadır.

Tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde 20 m<sup>2</sup> akaryakıt istasyonu için verilmiş olmasına rağmen parsel üzerinde akaryakıt istasyonu bulunmamaktadır. 3 nolu parsel komşu olan ve imar lejantında Park ve Otopark olarak görülen alanda ise kapalı alanı olmayan bir akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Mimari projesi bulunan, park ve otopark alanında yer alan minibüs garajı (168 m<sup>2</sup>) ve güvenlik kulübesi için (20 m<sup>2</sup>) yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Akaryakıt istasyonu, minibüs garajı ve güvenlik kulübesi otopark ve park alanı içerisinde bulunmasına rağmen, konu parsel üzerinde yer alan otoparkın kullanımındadır. Ancak bu yapılar hem ruhsatsız olduğu hem de kamu alanları üzerinde yer aldığından değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### **5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

"c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otopark olarak tescilli olması ve bütün olarak kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Samsun İli, arşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37D05D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne otopark binası olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi**

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

#### **6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**

Konu mülke nihai değer olarak **14.500.000,00-TL** (Ondörtmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdiri yapılmıştır.

#### **6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşai kalitesine, halihazır durumuna, kullanım alanlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

KDV Hariç Piyasa Değeri: 14.500.000,00 TL

(Ondörtmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri: 17.110.000,00 TL

(Onyedimilyonyüzonbin Türk Lirası)

#### **6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.**

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir. Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden 3 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.

**Onur CENGİZ**

Değerleme Uzmanı

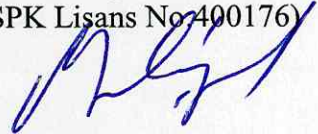
(SPK Lisans No:406631)



**Ayşe EVCİN**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

(SPK Lisans No:400176)



**MAKROGAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Balmumcu Mah. Barbaros Bulv. Eser Apt. No: 78 K: 7 D: 18  
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beşiktaş V.D. 611 049 5189 - info@makroga.com  
MERSİS No: 061104951830016

## **BÖLÜM 7**

### **EKLER**

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler