



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1373

Aralık 2020



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1373
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19,21,22 ve 24 parsellerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli iki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	20
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20

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

4.2	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	25
4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	34
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	34
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
5.1	Pazar Yaklaşımı	36
5.2	Maliyet Yaklaşımı	40
5.3	Gelir Yaklaşımı	41
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	44
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	44
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	44
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	44
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	45
7.	SONUÇ	45
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	45
7.2	Nihai Değer Takdiri	46
8.	UYGUNLUK BEYANI	47
9.	RAPOR EKLERİ	47

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1373 / 30.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi No: 118, İlkadım/Samsun UAVT Kodu: 1026493385
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19,21,22,24 Parseller.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda şehirler arası otobüs terminali olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "OTOGAR lejantlı olup, E:0,60 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazlardan 19 numaralı parselin tapu kaydı üzerinde kesinleşmemiş mahkeme karar olduğuna dair şerh bulunmaktadır. Rapora konu diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh, beyan vb. kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	Avrasya GYO A.Ş. HİSSESİ TOPLAM DEĞERİ : 65.560.000,00-TL (Altmış Beş Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	Avrasya GYO A.Ş. HİSSESİ TOPLAM DEĞERİ : 77.360.800,00-TL (Yetmiş Yedi Milyon Üç Yüz Altmış Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 'ARSA' vasıflı 6490 ada 19,21 ve 24 nolu parseller ile 22 nolu parselde bulunan "ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALI" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

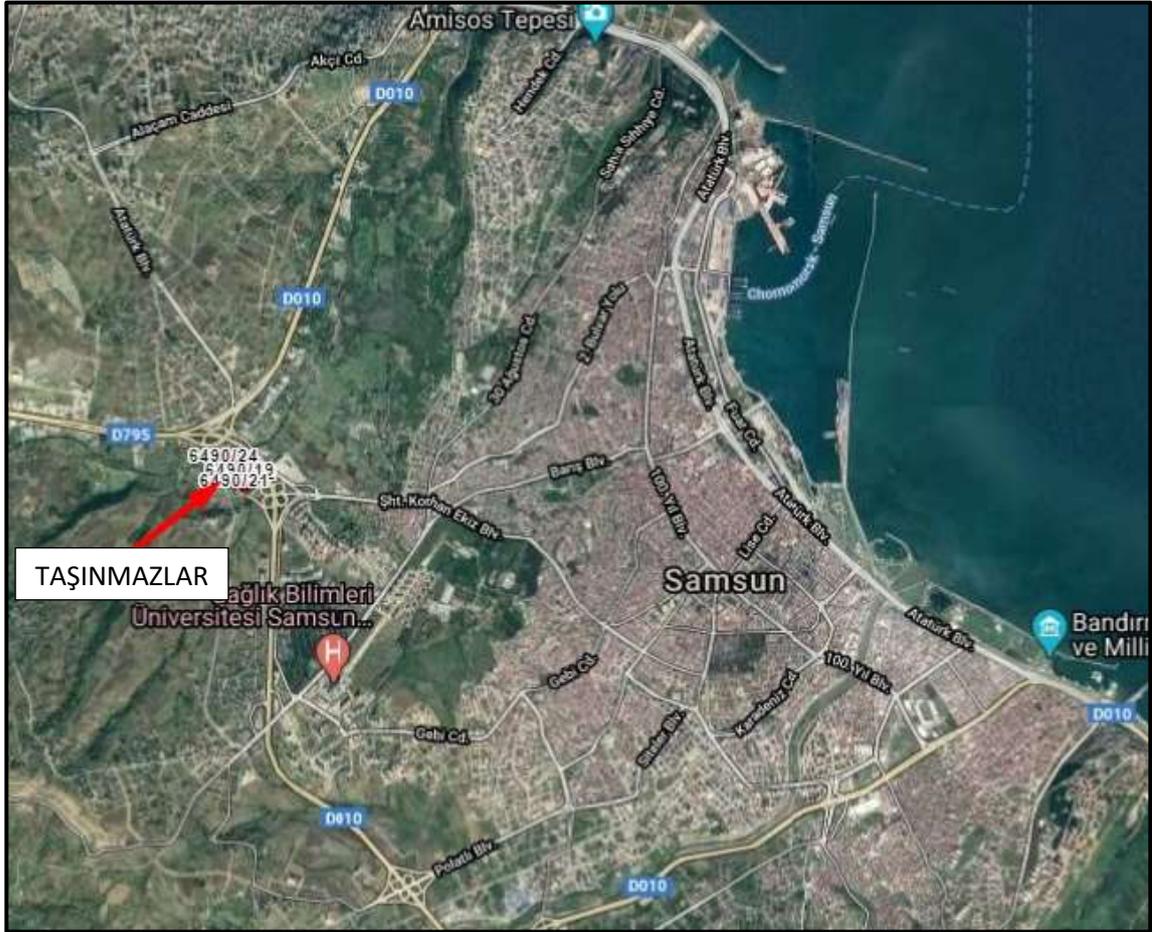
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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





Koordinatlar: Enlem: 41.287323 - Boylam: 36.289523

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: SAMSUN/İLKADIM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAN
CİLT - SAYFA NO	: 19/1874
ADA - PARSEL	: 6490/19
YÜZÖLÇÜM	: 33194.63 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 5244661
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (763/800), MUZAFFER CÖMERT : MEHMET OĞLU (15/2400), SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (1/25)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (18.02.2011 - 2446)

İL – İLÇE	: SAMSUN/İLKADIM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAN
CİLT - SAYFA NO	: 19/1876
ADA - PARSEL	: 6490/21
YÜZÖLÇÜM	: 4385.60 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 1972539
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (18.02.2011 - 2446)

İL – İLÇE	: SAMSUN/İLKADIM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAN
CİLT - SAYFA NO	: 19/1877
ADA - PARSEL	: 6490/22
YÜZÖLÇÜM	: 9021.85 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALİ
TAŞINMAZ ID	: 1972540
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (18.02.2011 - 2446)

İL – İLÇE	: SAMSUN/İLKADIM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAN
CİLT - SAYFA NO	: 25/2475
ADA - PARSEL	: 6490/24
YÜZÖLÇÜM	: 5233.78 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 26083863
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (18.02.2011 - 2446)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 10.12.2020 tarihi 12:07 ve 12:09 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlardan 21,22 ve 24 numaralı parseller üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 19 numaralı parsel üzerinde;

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (16.04.2012 – 6273)

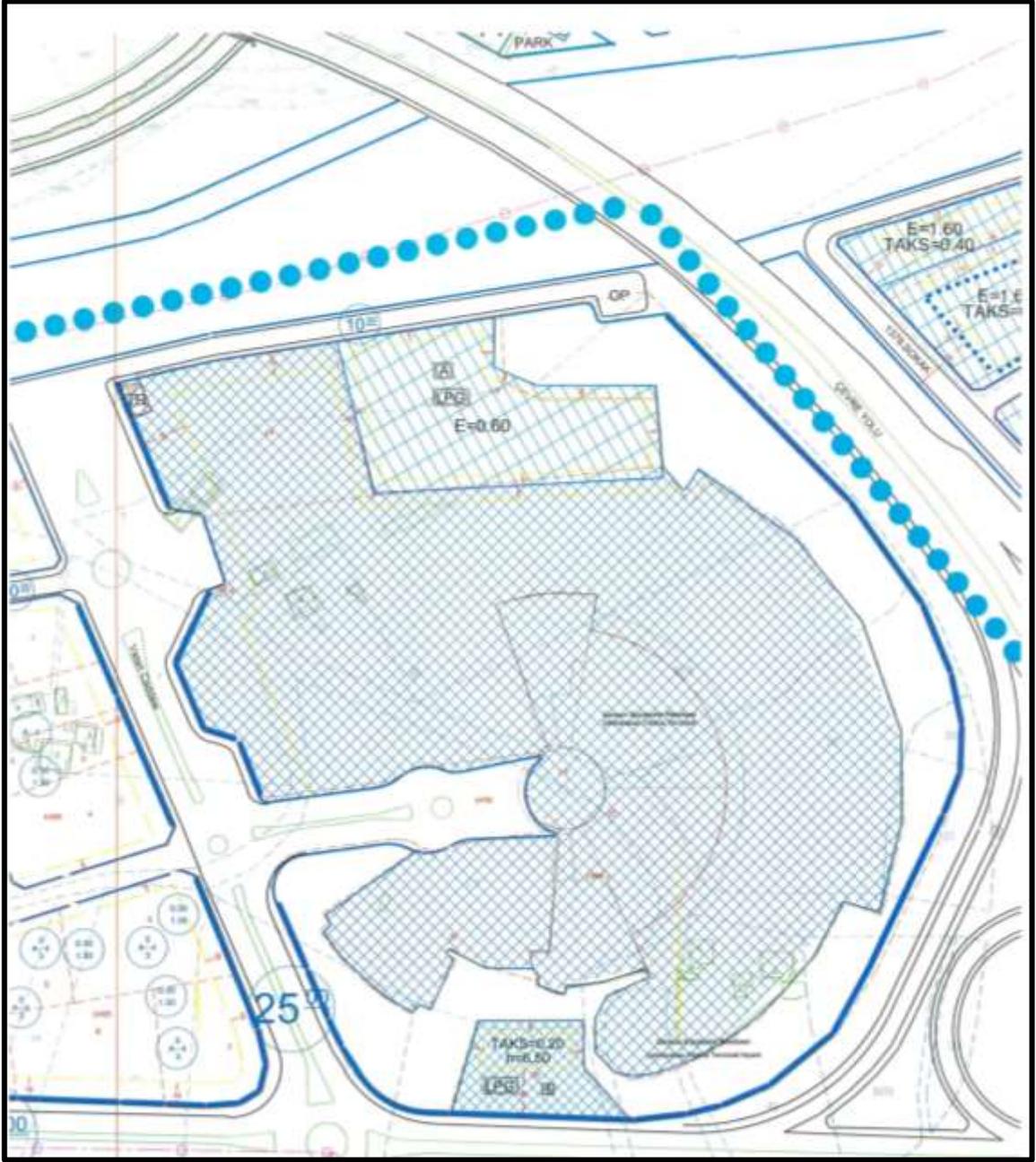
İlgili tapu müdürlüğünde yapılan incelemeden söz konusu mahkeme kararı ile ilgili tarafımıza bilgi verilmemiştir.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazların, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “OTOGAR ALANI” içerisinde kalmakta olup E:0,60 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.



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

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Taşınmazların işletme hakkı 01.09.2020 sözleşmesi ile birlikte 01.11.2020 tarihinden itibaren aylık 500.000 TL+ KDV bedel ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye verilmiştir. Tarafımızca kira sözleşmesi incelenmemiş olup bilgiler Avrasya GYO A.Ş. adına ait Kap bildirimlerinden alınmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, İlkadım Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmazlardan 19,21, ve 24 numaralı parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 22 numaralı parsel üzerinde otogar binası bulunmakta olup bu taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıda verilmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz evrak (yıkım, tutanak vb.) bulunmamaktadır.

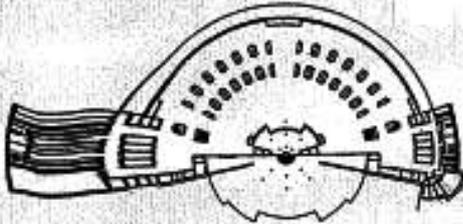
*01.11.2005 tarih ve 12 sayılı: Yol seviyesi altı 1 kat yol seviyesi üstü 3 kat, 19200 m2 inşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

*15.11.2006 tarih ve 03 sayılı: Yol seviyesi altı 1 kat yol seviyesi üstü 3 kat, 19200 m2 inşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

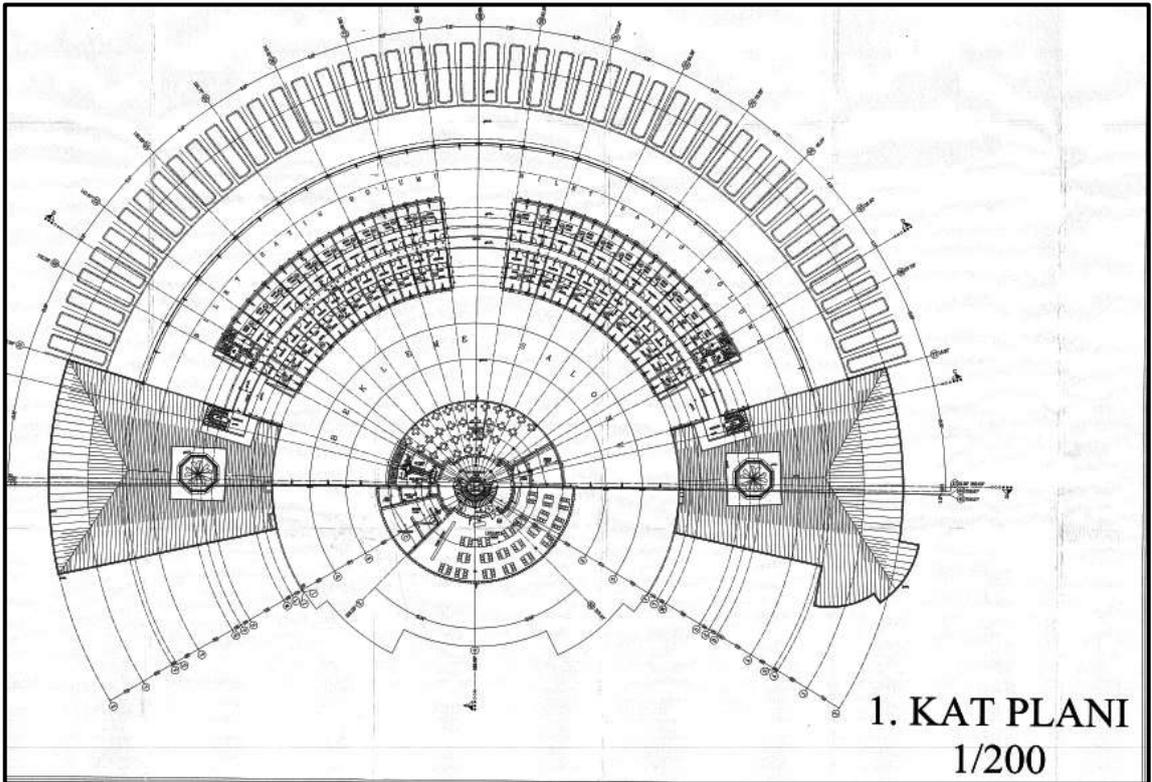
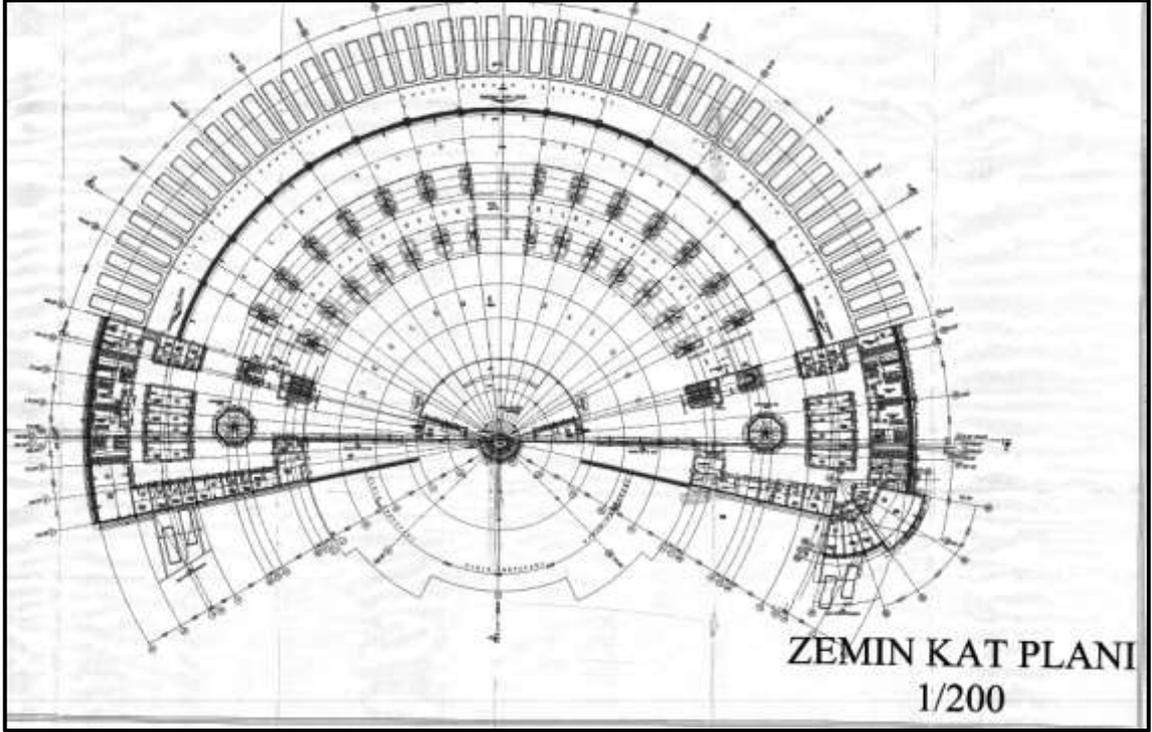
Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın bodrum kat+zemin kat ve 2 adet normal katalı olduğu görülmüştür. Taşınmaz mimari projesi ile genel hatları ile uyumludur.

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 1 2 0 5	
1. Ruhsat veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verildiği amaç <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yeniden yapılandırma <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği	
İlçe : SAMSUN		3. Ruhsatın onay tarihi 01.11.2005	
Bucak : 05.06.2002		4. Ruhsat no. 12	
Köy : 11. Parselin kullanma amaçları OTOGAR-9021.85		5. Parça no 19J1A	
Belediye : YEŞİLKENT		6. Ada no 6490	
Mahalle : KIRAN		7. Parsel no 22	
Muhtarlık :		8. İnşaat planı onay tarihi 05.06.2002	
		9. Parçeleme planı onay tarihi 11.12.2003	
		10. İnşaat durumu tarihi ve no VAZİYET PLANI	
		11. Tapu sicil belgesi verilen kurum OTOGAR-9021.85	
		12. Tapu sicil belgesi verilen kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.	
		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no 11.12.2003-13463	
		14. Zemin etütü onay tarihi	
		15. Çed raporu onay tarihi	
		16. Planların inşaatla başlama tarihi	
		17. Planların inşaatla bitirme tarihi	
		18. Ruhsatın geçerliliği tarihi	
19. Adı soyadı , ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		24. Adı soyadı , ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		25. Hukuki durumu	
21. Vergi dairesi sicil no 7430036297		26. Kurum sicil no GAZİLER	
		27. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER	
		28. Vergi dairesi sicil no 7420036297	
		29. Sigorta sicil no	
		30. Sigorta tarihi ve no	
		31. Mülkiyet kaydı no	
		32. Sigorta sicil no	
		33. Sözleşme tarihi ve no	
22. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		23. İmza	
23. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		30. İmza	
42. Yapının imalelerinin kullanma amacı OTOGAR ORTAK ALANLAR		43. Oda sayısı 202	
44. Yüzölçümü (m2) 13212		45. Binalar yapı sayısı 1	
46. Yapıda taşınmaz bölüm sayısı 5986		47. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapının yıl kolu adı kat sayısı 1		48. Toplam taban alanı 9021.85	
48. Yapanın yüksekliği (m) 13.95		49. Toplam inşaat alanı (m2) 19200	
49. İnşaat maliyeti 448 YTL		50. Yapının toplam kat sayısı 4	
50. İnşaat maliyeti 8601600 YTL		51. İnşaat alanı (m2) 19200	
51. İnşaat maliyeti 1804370 YTL		52. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 19200	
52. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		53. İnşaat alanı (m2) 19200	
53. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		54. İnşaat alanı (m2) 19200	
54. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		55. İnşaat alanı (m2) 19200	
55. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		56. İnşaat alanı (m2) 19200	
56. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		57. İnşaat alanı (m2) 19200	
57. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		58. İnşaat alanı (m2) 19200	
58. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		59. İnşaat alanı (m2) 19200	
59. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		60. İnşaat alanı (m2) 19200	
60. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		61. İnşaat alanı (m2) 19200	
61. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		62. İnşaat alanı (m2) 19200	
62. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		63. İnşaat alanı (m2) 19200	
63. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		64. İnşaat alanı (m2) 19200	
64. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		65. İnşaat alanı (m2) 19200	
65. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		66. İnşaat alanı (m2) 19200	
66. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		67. İnşaat alanı (m2) 19200	
67. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		68. İnşaat alanı (m2) 19200	
68. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		69. İnşaat alanı (m2) 19200	
69. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		70. İnşaat alanı (m2) 19200	
70. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		71. İnşaat alanı (m2) 19200	
71. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		72. İnşaat alanı (m2) 19200	
72. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		73. İnşaat alanı (m2) 19200	
73. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		74. İnşaat alanı (m2) 19200	
74. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		75. İnşaat alanı (m2) 19200	
75. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		76. İnşaat alanı (m2) 19200	
76. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		77. İnşaat alanı (m2) 19200	
77. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		78. İnşaat alanı (m2) 19200	
78. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		79. İnşaat alanı (m2) 19200	
79. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		80. İnşaat alanı (m2) 19200	
80. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		81. İnşaat alanı (m2) 19200	
81. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		82. İnşaat alanı (m2) 19200	
82. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		83. İnşaat alanı (m2) 19200	
83. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		84. İnşaat alanı (m2) 19200	
84. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		85. İnşaat alanı (m2) 19200	
85. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		86. İnşaat alanı (m2) 19200	
86. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		87. İnşaat alanı (m2) 19200	
87. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		88. İnşaat alanı (m2) 19200	
88. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		89. İnşaat alanı (m2) 19200	
89. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		90. İnşaat alanı (m2) 19200	
90. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		91. İnşaat alanı (m2) 19200	
91. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		92. İnşaat alanı (m2) 19200	
92. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		93. İnşaat alanı (m2) 19200	
93. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		94. İnşaat alanı (m2) 19200	
94. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		95. İnşaat alanı (m2) 19200	
95. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		96. İnşaat alanı (m2) 19200	
96. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		97. İnşaat alanı (m2) 19200	
97. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		98. İnşaat alanı (m2) 19200	
98. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		99. İnşaat alanı (m2) 19200	
99. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		100. İnşaat alanı (m2) 19200	
100. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		101. İnşaat alanı (m2) 19200	
101. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		102. İnşaat alanı (m2) 19200	
102. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		103. İnşaat alanı (m2) 19200	
103. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		104. İnşaat alanı (m2) 19200	
104. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		105. İnşaat alanı (m2) 19200	
105. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		106. İnşaat alanı (m2) 19200	
106. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		107. İnşaat alanı (m2) 19200	
107. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		108. İnşaat alanı (m2) 19200	
108. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		109. İnşaat alanı (m2) 19200	
109. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		110. İnşaat alanı (m2) 19200	
110. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		111. İnşaat alanı (m2) 19200	
111. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		112. İnşaat alanı (m2) 19200	
112. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		113. İnşaat alanı (m2) 19200	
113. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		114. İnşaat alanı (m2) 19200	
114. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		115. İnşaat alanı (m2) 19200	
115. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		116. İnşaat alanı (m2) 19200	
116. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		117. İnşaat alanı (m2) 19200	
117. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		118. İnşaat alanı (m2) 19200	
118. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		119. İnşaat alanı (m2) 19200	
119. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		120. İnşaat alanı (m2) 19200	
120. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		121. İnşaat alanı (m2) 19200	
121. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		122. İnşaat alanı (m2) 19200	
122. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		123. İnşaat alanı (m2) 19200	
123. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		124. İnşaat alanı (m2) 19200	
124. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		125. İnşaat alanı (m2) 19200	
125. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		126. İnşaat alanı (m2) 19200	
126. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		127. İnşaat alanı (m2) 19200	
127. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		128. İnşaat alanı (m2) 19200	
128. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		129. İnşaat alanı (m2) 19200	
129. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		130. İnşaat alanı (m2) 19200	
130. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		131. İnşaat alanı (m2) 19200	
131. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		132. İnşaat alanı (m2) 19200	
132. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		133. İnşaat alanı (m2) 19200	
133. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		134. İnşaat alanı (m2) 19200	
134. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		135. İnşaat alanı (m2) 19200	
135. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		136. İnşaat alanı (m2) 19200	
136. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		137. İnşaat alanı (m2) 19200	
137. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		138. İnşaat alanı (m2) 19200	
138. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		139. İnşaat alanı (m2) 19200	
139. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		140. İnşaat alanı (m2) 19200	
140. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		141. İnşaat alanı (m2) 19200	
141. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		142. İnşaat alanı (m2) 19200	
142. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		143. İnşaat alanı (m2) 19200	
143. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		144. İnşaat alanı (m2) 19200	
144. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		145. İnşaat alanı (m2) 19200	
145. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		146. İnşaat alanı (m2) 19200	
146. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		147. İnşaat alanı (m2) 19200	
147. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		148. İnşaat alanı (m2) 19200	
148. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		149. İnşaat alanı (m2) 19200	
149. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		150. İnşaat alanı (m2) 19200	
150. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		151. İnşaat alanı (m2) 19200	
151. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		152. İnşaat alanı (m2) 19200	
152. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		153. İnşaat alanı (m2) 19200	
153. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		154. İnşaat alanı (m2) 19200	
154. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		155. İnşaat alanı (m2) 19200	
155. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		156. İnşaat alanı (m2) 19200	
156. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		157. İnşaat alanı (m2) 19200	
157. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		158. İnşaat alanı (m2) 19200	
158. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		159. İnşaat alanı (m2) 19200	
159. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		160. İnşaat alanı (m2) 19200	
160. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		161. İnşaat alanı (m2) 19200	
161. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		162. İnşaat alanı (m2) 19200	
162. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		163. İnşaat alanı (m2) 19200	
163. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		164. İnşaat alanı (m2) 19200	
164. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		165. İnşaat alanı (m2) 19200	
165. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		166. İnşaat alanı (m2) 19200	
166. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		167. İnşaat alanı (m2) 19200	
167. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		168. İnşaat alanı (m2) 19200	
168. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		169. İnşaat alanı (m2) 19200	
169. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		170. İnşaat alanı (m2) 19200	
170. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		171. İnşaat alanı (m2) 19200	
171. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		172. İnşaat alanı (m2) 19200	
172. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		173. İnşaat alanı (m2) 19200	
173. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		174. İnşaat alanı (m2) 19200	
174. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		175. İnşaat alanı (m2) 19200	
175. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		176. İnşaat alanı (m2) 19200	
176. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		177. İnşaat alanı (m2) 19200	
177. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		178. İnşaat alanı (m2) 19200	
178. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		179. İnşaat alanı (m2) 19200	
179. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		180. İnşaat alanı (m2) 19200	
180. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		181. İnşaat alanı (m2) 19200	
181. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		182. İnşaat alanı (m2) 19200	
182. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		183. İnşaat alanı (m2) 19200	
183. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		184. İnşaat alanı (m2) 19200	
184. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		185. İnşaat alanı (m2) 19200	
185. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		186. İnşaat alanı (m2) 19200	
186. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		187. İnşaat alanı (m2) 19200	
187. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		188. İnşaat alanı (m2) 19200	
188. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		189. İnşaat alanı (m2) 19200	
189. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		190. İnşaat alanı (m2) 19200	
190. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		191. İnşaat alanı (m2) 19200	
191. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		192. İnşaat alanı (m2) 19200	
192. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		193. İnşaat alanı (m2) 19200	
193. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		194. İnşaat alanı (m2) 19200	
194. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		195. İnşaat alanı (m2) 19200	
195. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		196. İnşaat alanı (m2) 19200	
196. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		197. İnşaat alanı (m2) 19200	
197. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		198. İnşaat alanı (m2) 19200	
198. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		199. İnşaat alanı (m2) 19200	
199. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		200. İnşaat alanı (m2) 19200	
200. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		201. İnşaat alanı (m2) 19200	
201. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		202. İnşaat alanı (m2) 19200	
202. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		203. İnşaat alanı (m2) 19200	
203. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		204. İnşaat alanı (m2) 19200	
204. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		205. İnşaat alanı (m2) 19200	
205. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		206. İnşaat alanı (m2) 19200	
206. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		207. İnşaat alanı (m2) 19200	
207. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		208. İnşaat alanı (m2) 19200	
208. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		209. İnşaat alanı (m2) 19200	
209. İnşaat maliyeti 10405970 YTL		210. İnşaat alanı (m2) 19200	
210. İnşaat maliyeti 10405970 YTL			

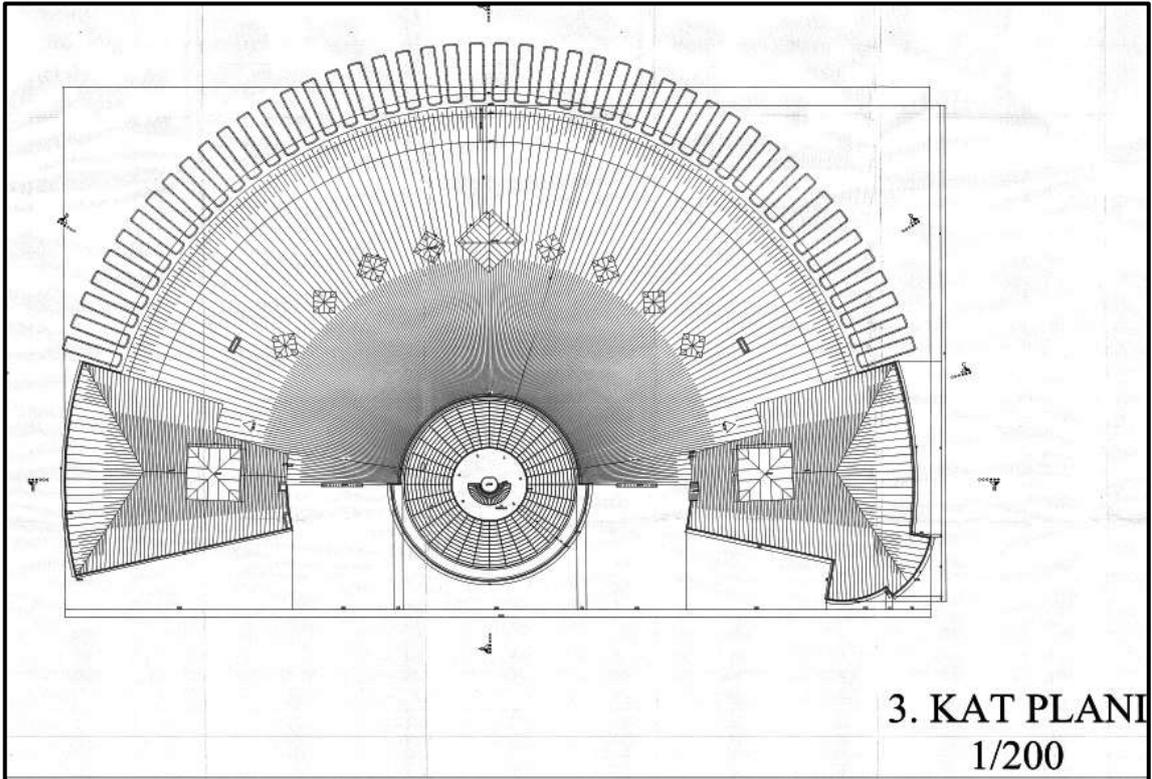
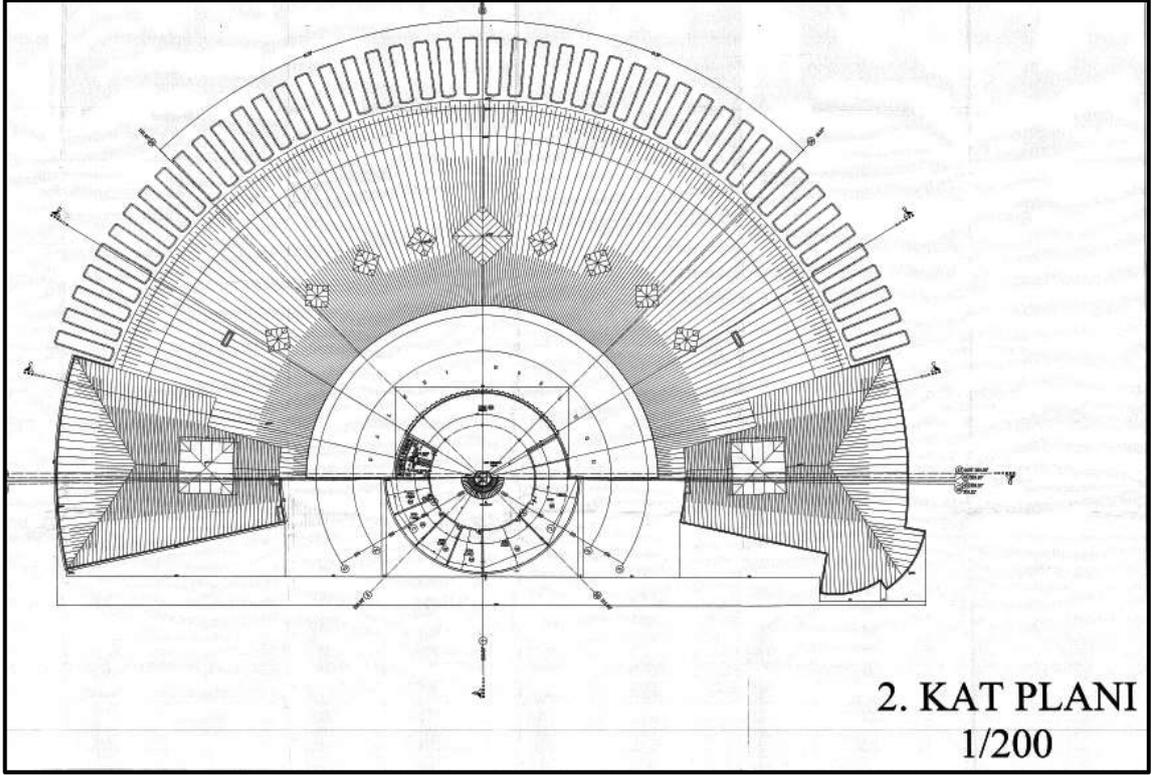
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Belge Takip No : 0003 0006			
1. Belgeli veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Belgenin veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 15.11.2006		5. Bölge no. 03	
3. Bölgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Jetinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Pafta no 19J1A		7. Ada no 6490	
8. İmar planı onay tarihi 06.06.2002		10. Parçelezasyon planı onay tarihi 11.12.2003		11. İmar durumu tarihi ve no'su VAZİYET PLANLI		12. Parçelin kullanim amacı ve alanı (m ²) OTOGAR-8021.85	
13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etidü onay tarihi		15. Tapu tesvil belgesi veren kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.		16. Tapu tesvil belgesi no ve tarihi 11.12.2003-13463	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 01.11.2005-12		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
21. Ruhsat takip no. 0012 005							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı	
<input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu						38. Oda sicil no.	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu «. Daire» GAZİLER		31. Vergi dairesi sicil no 7420036297	
24. Vergi dairesi sicil no. 7420036297		32. Sigorta sicil no		33. Sigortaya tarihi ve no		34. Mütelahtlık kama no	
25. Adres : NECİPBEY CAD. SAMSUN		26. İmza		35. Adres NECİPBEY CAD. SAMSUN		36. İmza	
35. Adres		36. İmza		43. Adres		44. İmza	
5. Yapının Ünitelerinin kullanım amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
		202		13212		1	
49. Toplam yapı sayı		50. Toplam yapı sayı		51. Yapının taban alanı (m ²)		52. Toplam taban alanı (m ²)	
1		1		9021.85		9021.85	
OTOGAR		202		13212		5988	
ORTAK ALANLAR		202		13212		5988	
53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		54. Toplam bağımsız bölüm sayısı		55. Yapı inşaat alanı (m ²)		56. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
202		202		19.200		19.200	
57. Yapının yer altı kat sayısı		58. Yapının yer üstü kat sayısı		59. Yapının toplam kat sayısı		60. İlave kat sayısı	
1		3		4		4	
61. Yapının yüksekliği (m)		62. İlave kat yüksekliği		63. Yapının sınıfı		64. Yapının grubu	
13.95				4		B	
65. 1 m ² maliyeti (YTL)		66. Yapının inşaat maliyeti (Y TL)		67. Yapının arsa değeri (YTL)		68. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	
475		9120000		3.157.847		12277647	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
69. ISITMA SİSTEMİ		70. YERİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Yangın sobası <input type="checkbox"/> Aile <input type="checkbox"/> Jima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın testas <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Komünik. <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Üstel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Soğuk <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kolekt. <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Müsterek		<input type="checkbox"/> Parafinler <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidratör <input type="checkbox"/> Otogaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hızlı paneli <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mandar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
76. YAKIT CİNSİ		77. Sıcak su		78. Temin şekli		79. Yakıt Cinsi	
<input checked="" type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar		<input type="checkbox"/> Otogaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Soğuk <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kolekt. <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Müsterek	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlarla ilgili projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, komünik, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanır. Mekansal ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
76. Tarih ve numarası				77. Ünitelerin adı			
				Konunun salon dahil			
				1 odalı			
				2 odalı			
				3 odalı			
				4 odalı			
				5 odalı			
				6 odalı			
				7 odalı			
				TOPLAM			
78. Daire sayısı							
79. Parke olan daire sayısı							
80. Bir dairenin yüzölçümü							

T.C. SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ettit Proje Şube Müdürlüğü						
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ EHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ						
PROJE VAZİYET PLANI 10199						
						
MAHALLE	Kıran		PAFTA: P36.200 20	ADA: 6490	PARSEL: 22	
ÖKLENİCİ FİRMA				TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOY ADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA	
MİMARİ	İŞİK CAN ER	YUK. MÜDÜRLÜĞÜ		7141		
STATİK B.A	HALİL GENÇ KURT	İNŞA MÜH.		34880		
MEKANİK	N.CUMHUR KÖSE	MAK. MÜH.		11678		
ELEKTRİK	H.CELİL KURBANADA	ELK. MÜH.		14099		
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/1000-1/200	
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA				
ONAY						
	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV			İMZA	
DENETİM GÖREVLİSİ						
ÖT PROJESİ ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Mimar Proje Şube Müdürü				
İNŞA İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI						

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



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



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

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Rapora konu taşınmazlar otobüs terminali ve peron alanları olarak kullanılmakta olup herhangi bir proje değerlendirilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

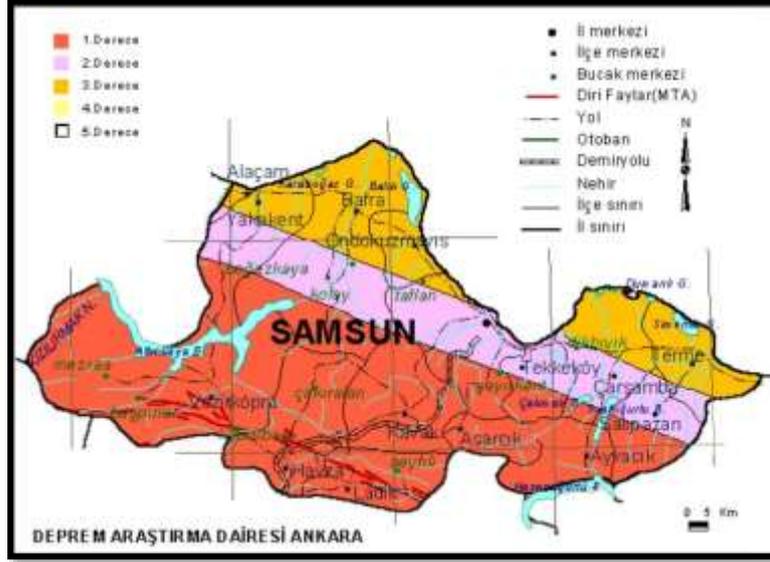
Yerleşim geçmişi MÖ 6.000 yılına dek uzanan Samsun'da varlığı bilinen en eski halk MÖ 12. yüzyıla kadar burada bulunan Kaşkalar'dır. Kaşkaların ardından Hitit dönemini yaşayan şehir, MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında birkaç kez el değiştirmiş ve devamında Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından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

9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısından özellikle Kızılırmak ve Yeşilirmak önemli nehirler olup oluşturdukları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

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

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

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



İlkadım; Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² [2] olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 312,332 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir.[3] İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur. İlçede hakim rüzgarlar genellikle mevsimlere göre farklılıklar gösterir. Yaz mevsiminde Karadeniz Bölgesinde mevzii yüksek basınç, Anadolu'da ise mevzii bir alçak basınç merkezi meydana gelir. Dolayısıyla Karadeniz'den antisiklon merkezine doğru akan rüzgarlar oluşur, ve bunlar kuzey-doğu ve kuzey-batı rüzgarlarıdır. Kış mevsiminde ise geçici alçak basınç merkezlerini etkisi altındadır. İlçede güneybatı ve güney yönlerinden esen kuru ve sıcak rüzgarlar, ilçede bulunan nemi azaltır. İlçenin nisbi nem ortalaması %73'tür. Özellikle Nisan ve Mayıs aylarında bu rakam ortalama %77-79'a ulaşır. Aralık ayında ise %70'e düşer. İlçenin mutlak nemi ise yılda ortalama 5.0 gramdır. Mutlak nem sıcaklıkla doğru orantılı olduğundan yaz aylarında en yüksek değeri bulur. İlçeye en fazla yağış Kasım ayında, en az yağış ise Mayıs ayında düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. Yağmur gün sayısı yılda ortalama 100 gündür. İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir Belediyesi kurulunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademe belediyelerini de içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri olmuştur. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

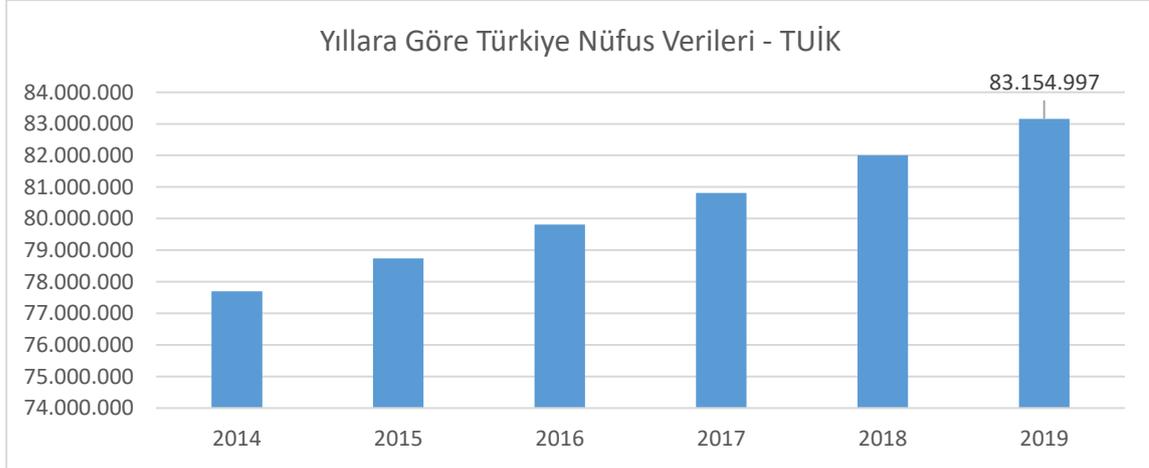


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

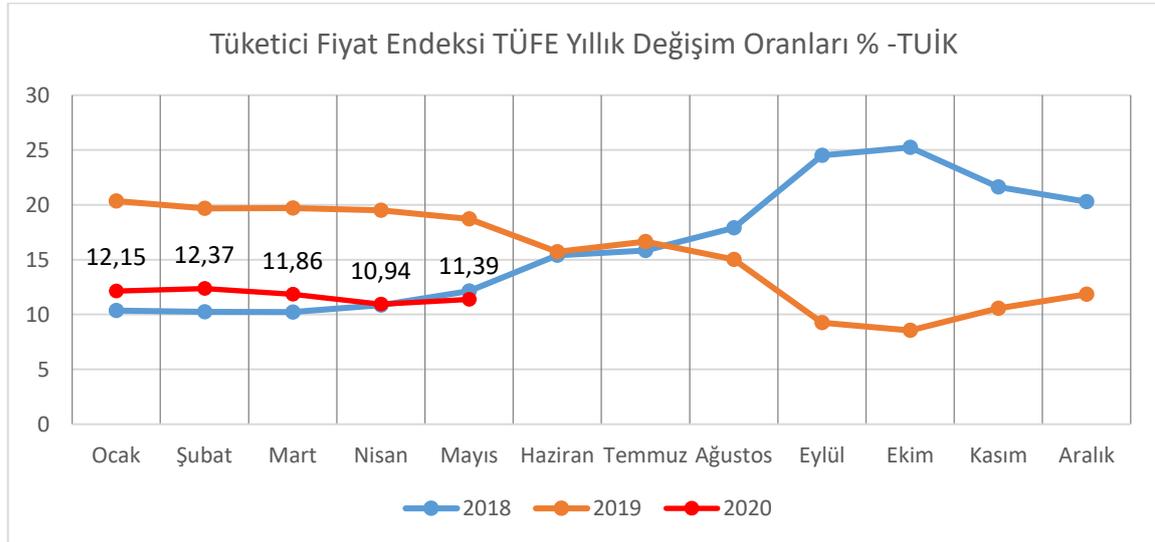
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



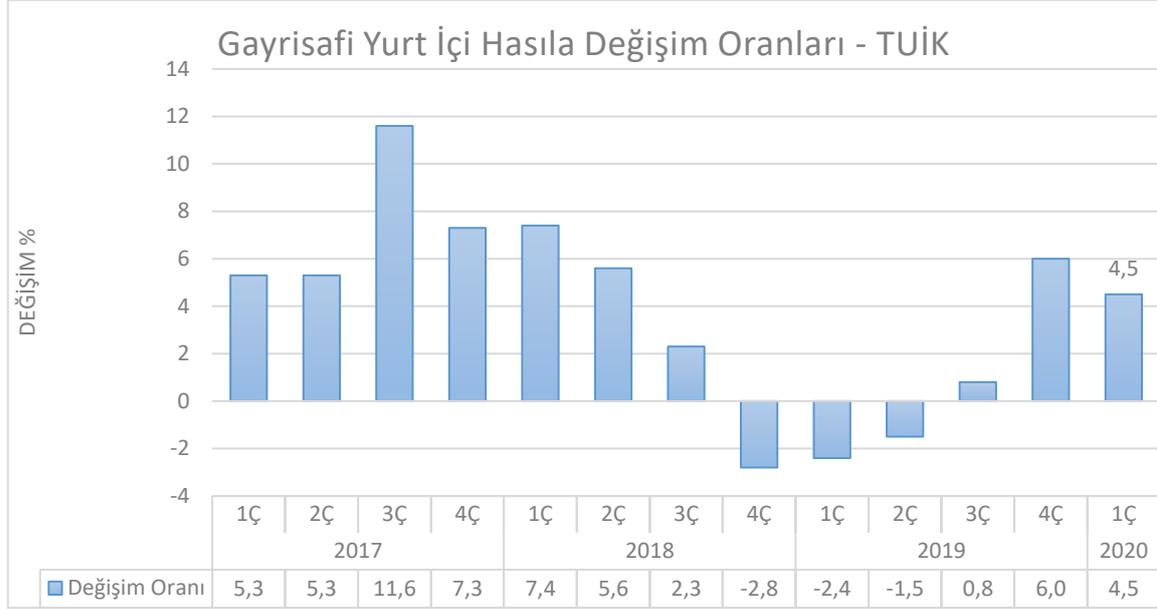
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

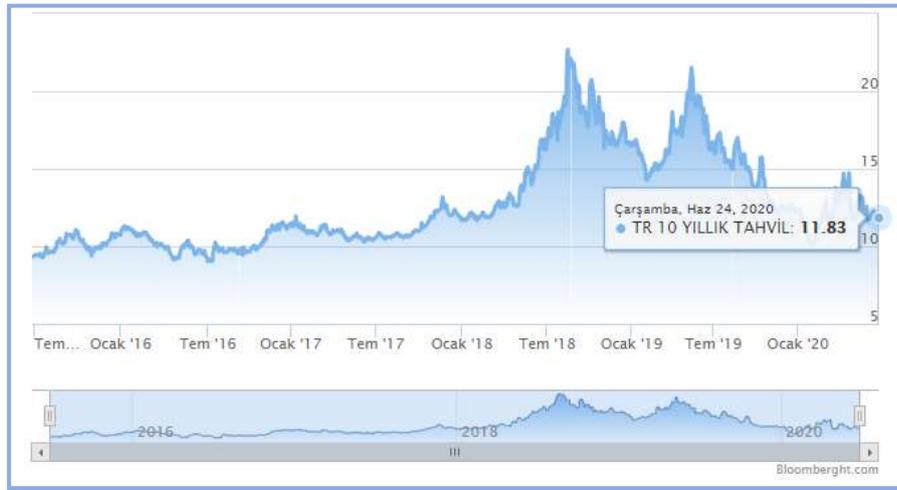
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

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

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlardan 22 numaralı parsel Samsun Şehirlerarası otobüs terminali, 19 ve 21 numaralı parsel otogara ait peron, otopark alanları olarak kullanılırken 24 numaralı parsel mevcutta peyzaj alanıdır.

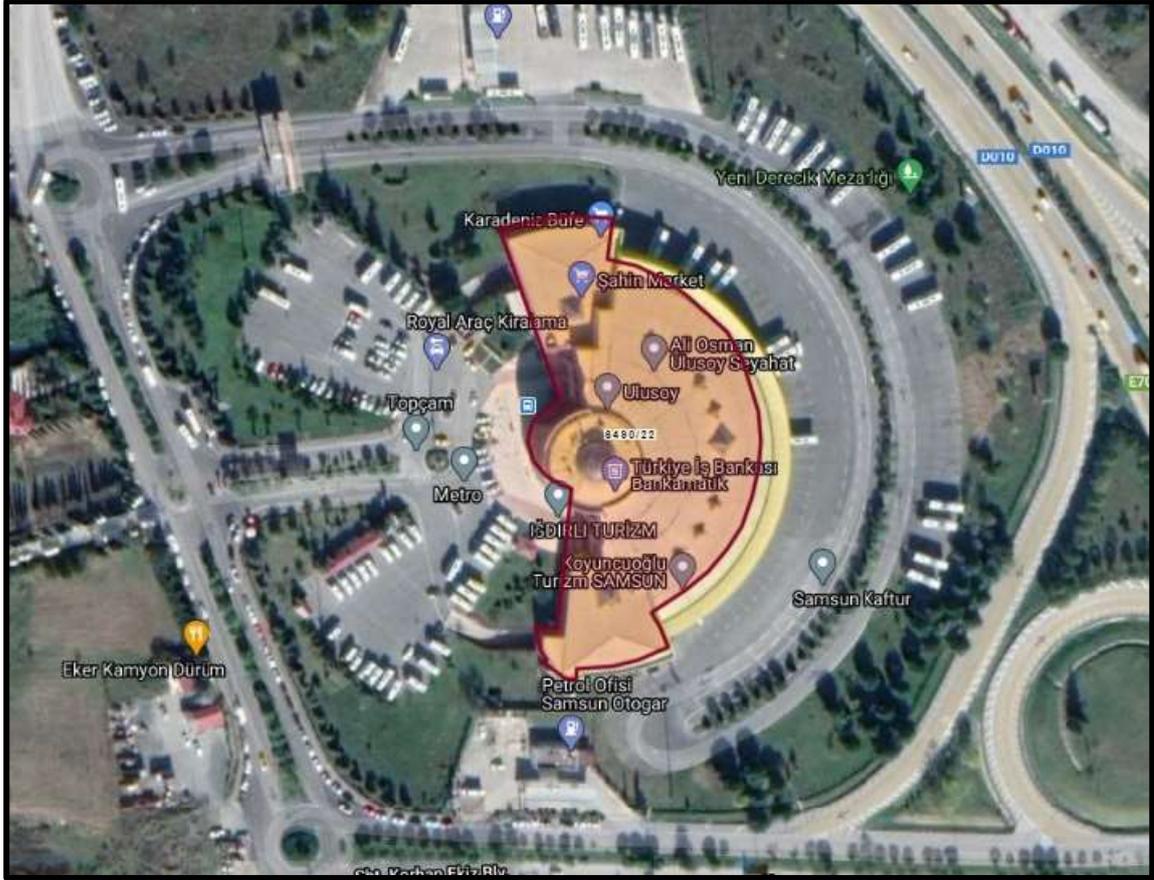
Değerlemeye konu taşınmazlardan 22 numaralı parsel halihazırda Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali olarak kullanılmaktadır. Parsel 9021,85m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yarım daire şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan otogar binası mimari projesine göre betonarme yapı tarzında bodrum kat, zemin kat ve 2 adet normal kat olarak inşa edilmiştir. Projesine göre bodrum katta; otopark, su deposu, trafo merkezi, yazıhaneler, çay ocağı, teknik hacimler olmak üzere yaklaşık 8245m², zemin katında; wcler, kuaför, zabıta bölümü, emniyet bölümü vb., fastfood dükkanları ve diğer yazıhaneler olmak üzere yaklaşık 8245m², 1. Normal katta yazıhaneler, wc, ve pastane olmak üzere yaklaşık 1970m², 2. Normal katta 6 adet büro, wcler olmak üzere 740m² kullanım alanıdır. Söz konusu yapı toplamda yaklaşık brüt 19.200m² kullanım alanına sahiptir.

Yapının dış cephesi çoğunlukla kompozit kaplamalı olup kısmen cam giydirmedir. Giriş kapıları otomatik kapıdır. İç mekanda zemin ve normal katlarda zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Bodrum kat otopark olarak kullanılan alanlarda zeminler beton kaplamalıdır. Yapı içerisinde 1 adet asansör mevcuttur. Yapı genel anlamda oldukça bakımlı durumdadır.

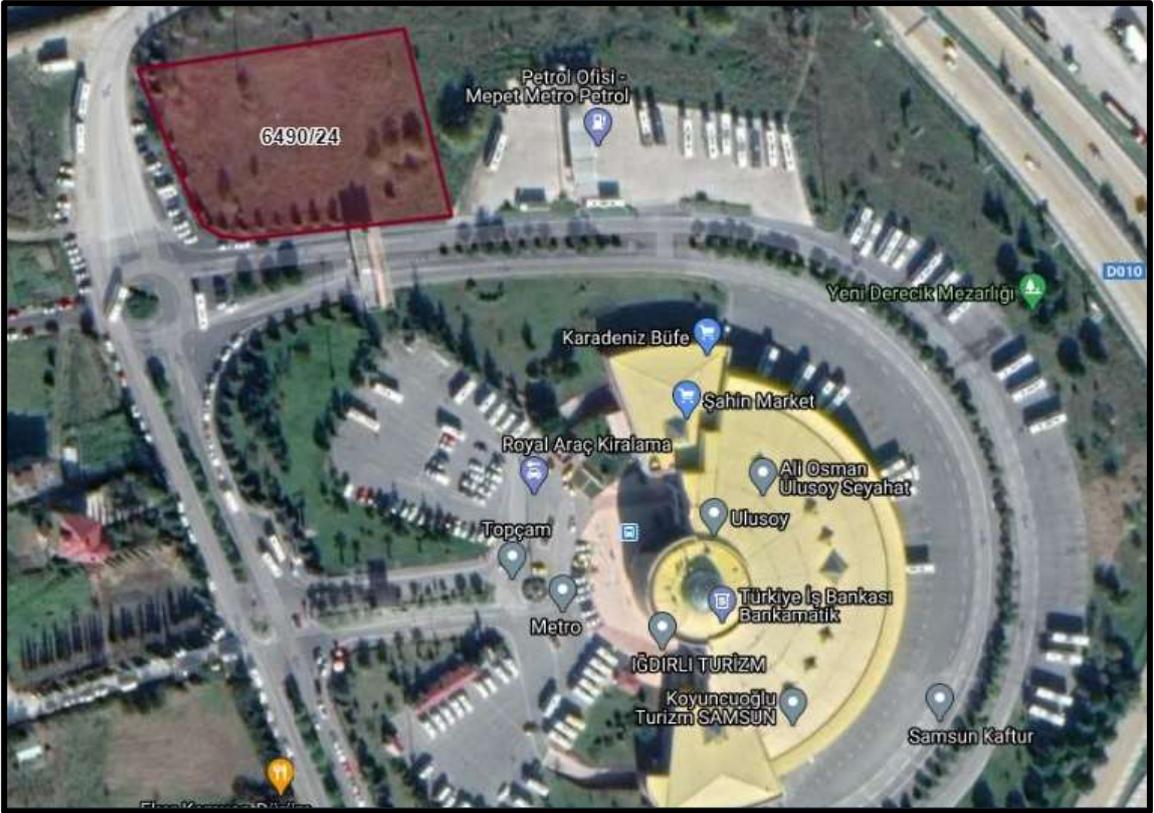
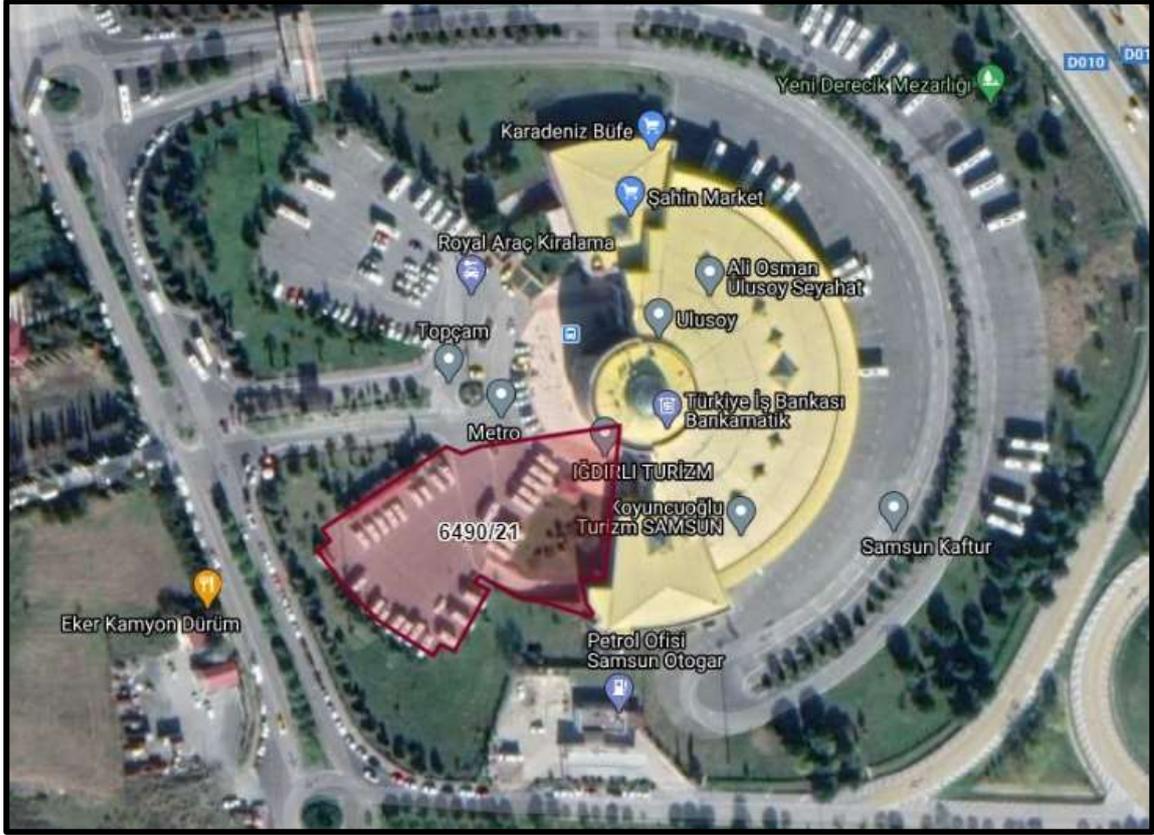
Değerleme konusu taşınmazlardan 19 numaralı parsel mahallinde otobüs terminalinin otopark ve peron alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu parsel otogar binasının yer aldığı 22 numaralı parseli çevrelemektedir. Parsel tapu kaydına göre 33.194,63m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin yaklaşık %75'lik kısmı asfalt ile kaplı olup peronlara giriş yolu, peron alanları ve otopark olarak kullanılırken, kalan kısmı peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 21 numaralı parsel mahallinde otobüs terminalinin otopark ve peron alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu parsel otogar binasının güneybatı kısmında yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 4.385,60m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin yaklaşık %85'lik kısmı asfalt ile kaplı olup peron alanları olarak kullanılırken, kalan kısmı peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 24 numaralı parsel tapu kaydına göre 5233,72m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şekilde topografik olarak düze hafif eğimlidir. Parsel mahallinde peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.



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



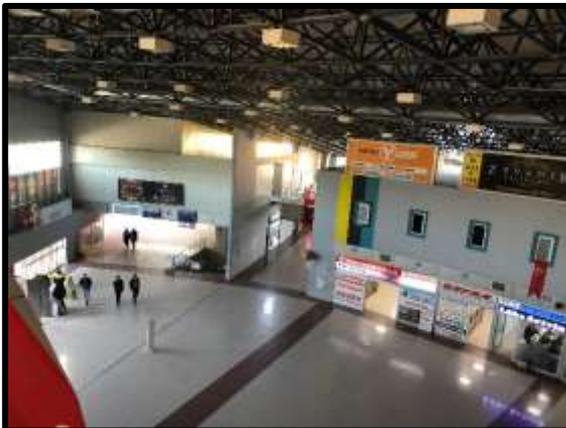
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



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



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



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



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



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



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

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

Söz konusu parseller üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlardan 19,21 ve 22 numaralı parseller hâlihazırda şehirlerarası otobüs terminali olarak kullanılmakta olup 24 numaralı parsel boş arsadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

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

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

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30, 4 kat yapılaşma koşullarına, 2.350m² yüzölçümüne sahip arsa 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.500.000-TL / 2.350 m² * 0,95 Pazarlık payı x1,50 konum = 909,57 TL/m²)

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

Yatırım Gayrimenkul: 0362 234 00 04

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30 4 kat yapılaşma koşullarına, 875m² yüzölçümüne sahip arsa 900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(900.000-TL / 875 m² * 0,95 Pazarlık payı = 977,17 TL/m²)

Not: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Samsun Gayrimenkul: 0537 210 73 52

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30 4 kat yapılaşma koşullarına, 2.154m² yüzölçümüne sahip arsa 1.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.450.000-TL / 2145 m² * 0,95 Pazarlık payı x 1,50 konum= 959,25 TL/m²)

Not: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Mal Sahibi: 0538 837 13 10

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve ‘Konut’ lejantlı E:1,30 4 kat yapılaşma koşullarına, 1.090m² yüzölçümüne sahip arsa 550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(550.000-TL / 1.090 m² * 0,95 Pazarlık payı x 1,50 konum = 720TL/m²)

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

Yaşar Emlak: 0362 435 51 55

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ana cadde cepheli, ‘Kentsel Servis Alanı’ lejantlı E:1,60 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına, 1.429m² yüzölçümüne sahip arsa 2.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(2.300.000-TL / 1.429 m² * 0,90 Pazarlık payı = 1448,56 TL/m²)

Not: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Günaydın Emlak: 0362 438 81 31

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankara Bulvarı cepheli, ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ lejantlı E:1,60 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına, 1.856m² yüzölçümüne sahip arsa 3.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(3.150.000-TL / 1.856 m² * 0,90 Pazarlık payı = 1527,48 TL/m²)

Selamet Emlak: 0536 898 06 62

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

Not: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

[E:7 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankara Bulvarı cepheli, 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' lejantlı E:1,60 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına, 1.648m2 yüzölçümüne sahip arsa 2.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(2.450.000\text{-TL} / 1.648 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} = 1412,32 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Mal Sahibi: 0538 412 44 88

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 30 Ağustos Caddesi cepheli 250m2 zemin kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz aylık 7.000 TL bedel ile kiralıktır.

$$(7.000 \text{ TL} / 250\text{m}^2 = 28 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0537 492 59 12

[E:9 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1. Normal katta 200m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 3.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$(3.500 \text{ TL} / 200\text{m}^2 = 17,50 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0537 492 59 12

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



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

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendileri ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgedeki konut ve kentsel çalışma alanı lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak bir arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede konut lejantlı arsaların birim fiyatları konumlarına göre değişiklik göstermekle birlikte 500 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında pazarlanmaktadır. Bölgedeki Kentsel Çalışma Alanı lejantlı arsaları ise yine konumlarına göre değişiklik göstermekte, 1400 TL/m² ile 1800 TL/m² aralığında fiyatlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların 'Otogar Alanı' imar durumuna sahip olması değerlerini olumsuz olarak etkilemiştir. Ayrıca alanlarının büyük olması da değerlerine olumsuz yönde etki etmiştir. Bu veriler ışığında parseller için alan büyüklüklerine göre ortalama 700 TL/m² civarında değerler takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

TAŞINMAZ	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
640 ADA 19 PARSEL	33194,63	₺677,82	₺22.500.000,00
640 ADA 19 PARSEL AVRASYA GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ	31659,38	₺677,82	₺21.459.500,00
640 ADA 21 PARSEL	4385,6	₺741,06	₺3.250.000,00
640 ADA 22 PARSEL	9021,85	₺720,47	₺6.500.000,00
640 ADA 24 PARSEL	5233,78	₺735,61	₺3.850.000,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 19 numaralı parsel hisseli durumdadır. Söz konusu parselde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 'nin hissesi 763/800 olup hissesine düşen arsa yüzölçümü 31.659,38m²'dir. **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 'nin hissesine düşen değer 21.460.000,00 TL'dir.

**Taşınmazlara değer takdir edilirken altyapı vb. bedeller taşınmaz değerine şerefiye olarak eklenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 19 numaralı parselin yüzölçümünün diğer parsellere göre daha büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değerleri toplam (K.D.V hariç) **36.100.000,00- TL** takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda Avrasya GYO A.Ş hissesi arsa değerleri toplam (K.D.V hariç) **35.060.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazlardan 19,21 ve 24 numaralı parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazlardan 22 numaralı parsel üzerinde otogar binası bulunmaktadır. Taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın bakımlı olduğu görülmüştür. Taşınmaza ait birim maliyet belirlenirken yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuş ve buna göre bir yapı birim değeri belirlenmiştir. Yapı her ne kadar bakımlı olsa da 2005 yılında inşa edilmiş olması göz önünde bulundurularak %10 civarında amortisman düşülmüştür.

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

NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜM (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	YIPRANMA (%)	DEĞER
OTOGAR BİNASI	19200	₺1.850,00	15,00	₺30.192.000,00
6490 ADA 22 PARSEL	9021,85	₺720,47	-	₺6.500.000,00
ALTYAPI GİDERLERİ				₺308.000,00
6490 ADA 22 PARSEL TOPLAM				₺37.000.000,00

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 6.500.000,00-TL Yapı Değeri = 30.500.000,00-TL
 Toplam Değeri = 37.000.000,00-TL

6490 ada 22 parsel değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **37.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlardan 22 numaralı parselin halihazırda bir kira getirisi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın değerlendirme aşamasında bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmaz için 160.000 TL/Ay kira bedeli takdir edilmiştir. Taşınmaz için kapitalizasyon oranı yapılan incelemeler neticesinde 0,050 olarak belirlenmiştir. Toplam kiralanabilir alan 1794 m2 olup bu alan üzerinden kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

KONUM	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
ZEMİN KAT	1.185,00	113,92 ₺	135.000,00 ₺	1.620.000,00 ₺	0,05	32.400.000,00 ₺
NORMAL KATLAR	609,00	24,63 ₺	15.000,00 ₺	180.000,00 ₺	0,05	3.600.000,00 ₺
TOPLAM			150.000,00 ₺	1.800.000,00 ₺	-	36.000.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu parsellerden 6490 ada 22 parsel numaralı taşınmazın piyasa değeri için **~36.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazlardan 640 ada 22 numaralı parselin aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~150.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Rapora konu diğer parsellerin tek başlarına kiralama kabiliyetlerinin bulunmadığına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple boş parseller için kira değer tespiti amortisman yöntemi ile yapılmıştır. Ülke genelinde benzer gayrimenkullerin değerini amorti etme süresi 25-35 yıl aralığındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın konumu ve kullanım biçimine göre değerini 30 yıl civarında amorti edeceği öngörülmüş ve kira değeri tespit edilmiştir.

TAŞINMAZ	ALAN (m2)	DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN SÜRESİ	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
640 ADA 19 PARSEL	33194,63	22500000,00	360,00	62500,00
641 ADA 21 PARSEL	4385,60	3250000,00	361,11	9000,00
643 ADA 24 PARSEL	5233,78	3850000,00	350,00	11000,00
				82500,00

Taşınmazların tamamının aylık kira bedelinin 232.500 TL/ay olacağına kanaat getirilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır. Bilgi amaçlı olarak 6490 ada 19 parselin hisse değerleri tespit edilmiş ve değerlendirilmede Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen payın değeri takdir edilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değerleri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir.

6490 ada 22 parsel için ayrıca 'Gelir Yöntemi'ne de başvurulmuştur. Bu yöntemde ise taşınmaz için bir kapitalizasyon oranı belirlenmiş olup takdir edilen kira bedeli üzerinden bir değere ulaşılmıştır. Ancak 'Pazar Yöntemi' ve 'Maliyet Yöntemi'nden elde edilen sonuçların daha gerçekçi olması nedeni ile bu yöntemlerden elde edilen değerler esas alınmıştır.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. 6490 ada 19 parsel üzerinde bulunan mahkeme kararı ile ilgili bilgi alınamamış olup incelenmesi önerilmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar şehirler arası otobüs terminali ve terminale ait otopark ve peron alanları olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların söz konusu kullanım şekilleri neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19,21,22 ve 24 nolu parsellerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

--6490 ada 19 parsel Arsa Değeri : 22.500.000,00 TL
--6490 ada 19 parsel Avrasya GYO A.Ş hisse değeri : 21.460.000,00 TL

-6490 ada 21 parsel Arsa Değeri : 3.250.000,00 TL
-6490 ada 24 parsel Arsa Değeri : 3.850.000,00 TL

-6490 ada 22 parsel Toplam Değeri : 37.000.000,00 TL

Taşınmazların Toplam Değeri : 66.600.000,00 TL

Taşınmazların AVRASYA GYO A.Ş. Hissesine düşen TOPLAM DEĞERİ : 65.560.000,00 TL

Rakamla; **65.560.000,00-TL** ve Yazıyla **Altmış Beş Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası** dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 77.360.800,00-TL dir.

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2020-12:07



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057620449767	20201210-919-F01404	44976

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/22
Taşınmaz Kimlik No:	1972540	AT Yüzölçüm(m2):	9021.85
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1877	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786965	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9021.85	9021.85	Satış 18-02-2011 2446	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2020-12:10



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057620449777	20201210-919-F01408	44977

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/21
Taşınmaz Kimlik No:	1972539	AT Yüzölçüm(m2):	4385.60
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1876	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786964	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4385.60	4385.60	Satış 18-02-2011 2446	-

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2020-12:10



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057620449777	20201210-919-F01408	44977

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/19
Taşınmaz Kimlik No:	5244661	AT Yüzölçüm(m2):	33194.63
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1874	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
11322120	(SN:13960624) MUZAFFER CÖMERT : MEHMET Oğlu	-	15/2400	207.47	33194.63	İmar (TSM) 05-04-2004 2266	-
126786966	(SN:6650410) AVRASYA	-	763/800	31659.38	33194.63	Satış	-

	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V					18-02-2011 2446	
185717438	(SN:1103703) SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ V	-	1/25	1327.79	33194.63	Kamulaştırma 07-02-2012 1923	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ő/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	MUZAFFER CÖMERT		İlkadım - 16-04-2012 15:11 - 6273	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QP1Re-yRDe kodunu Online İŞlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2020-12:09



Kayıdı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057620449777	20201210-919-F01408	44977

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/24
Taşınmaz Kimlik No:	26083863	AT Yüzölçüm(m2):	5233.78
İl/ilçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2475	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786967	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5233.78	5233.78	Satış 18-02-2011 2446	-

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


Sermaye Piyasası
Kurumu

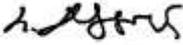
Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Kurumu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

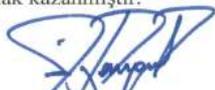
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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