



---

---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

---

**HAZIRLAYAN**

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

Tel : 0 212 327 43 43

Faks: 0 212 227 48 48

**TARİH:**

26.12.2016

**RAPOR NO:**

MD-SP145

# İÇİNDEKİLER

## BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

## BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## **BÖLÜM 7 : EKLER**

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

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi** : 26.12.2016
- 1.2 Rapor Numarası** : MD-SP145
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Serkan KAYA  
Berat Deniz ÖZTÜRK
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 Değerleme Tarihi** : 22.12.2016
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2016/029SPK  
09.12.2016
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazın SPK düzenlemeleri kapsamında adil piyasa değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

## **BÖLÜM 2**

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

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

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.000.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

**Şirketimiz;** Barbaros Bulvarı Eser Apt. no:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir. Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.

e-mail: [info@makrogd.com](mailto:info@makrogd.com)

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon: 0 212 344 12 88

Fax: 0 212 344 12 86

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

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

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde yer alan “2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **BÖLÜM 3**

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Havza ilçesi, İnönü Mahallesi, İnönü Bulvarı No:57 adresinde “2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul Havza ilçesi İnönü Mahallesi sınırları içinde ilçe merkezine yaklaşık 1 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge, genel olarak konut+ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup; D795 yan yol üzerinde yapılaşmalar kısmen konut şeklindedir. Yapılaşmanın eski olduğu bölgede yer alan yapılar ise müstakil görünümlü olup, ortalama 4-5 kat arası değişen yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmaz Orman Bölge Şefliği, Hükümet Konağı, Sebze Pazarı, İnönü Cami, TMO, İlk Kıvılcım Anaokulu’na yakın konumda olup Hükümet Konağına 600 m, Orman Bölge Şefliğine 500 m, Sebze Pazarı 550 m, mesafede yer almaktadır.

### 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Taşınmaz E-95(D795) İnönü Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Ulaşım için; Samsun ili, İlkadım ilçesi güney çıkışından Samsun Çorum Yolu'na bağlanılarak güney yönde yaklaşık 75 km devam edilerek taşınmazın konumlandığı Havza ilçesi'ne ulaşılır. İlçeye İnönü Bulvarı üzerinden girilip bulvar üzerinden yaklaşık 3 km devam edildiğinde değerlendirme konusu taşınmaza ulaşmak mümkündür. Havza ilçesi, Samsun İli'nin güneybatısında konumlanmaktadır. Taşınmaz, ilçenin güney girişinde ve Samsun Çorum Yolu ile İnönü Bulvarı'nın kesiştiği noktada yer almaktadır. İnönü Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Konumlandığı İnönü Bulvarı üzeri yüksek oranda ticari nitelikli olarak, iç kesimler ise konut nitelikli olarak gelişimini sağlamış ve hali hazırda sürdürmektedir.

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

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

### 3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde yer alan '2 Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası' nitelikli taşınmazdır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	: Samsun
<b>İlçesi</b>	: Havza
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: İnönü
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Pafta No</b>	: B.A.
<b>Ada No</b>	: 653
<b>Parsel No</b>	: 2
<b>Yüzölçümü</b>	: 10.312,44 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Tapu Türü</b>	: Arsa
<b>Ana Gayrimenkul</b>	: 2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası
<b>Vasfı:</b>	

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

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında 2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası olarak geçmekte olup; mahalde ise bodrum+zemin+galeri katlı otogar binası bulunmaktadır. Genel itibarıyla tapu bilgileri ile mevcut durum uyumludur.

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

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.  
(Son değişiklik: 16.02.2011)

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

07.12.2016 tarihinde 18:07'de Havza Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 03.10.2012 tasdik tarihli Havza U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Terminal" alanında kalmakta olup, önden 10 m, yanlardan 5m çekmeli imarlıdır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parselin yaklaşık 200 m<sup>2</sup> yola terkinin bulunduğu ve parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parselin terki yapıldıktan sonra parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu adanın imar planı notuna göre (653 ada 1 parselde yer alan) Akaryakıt ve Lpg istasyonu giriş çıkışı terminal içinden olacaktır. Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu Havza Belediyesi'nde imar paftasından ve Havza Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

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

- 28.07.2007 tarih ve 28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatı; toplam 3.953 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve toplam 3 kat için tanzim edilmiştir.

- 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayı numaralı yapı kullanma izin belgesi; 28.07.2007 tarih ve 28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatına bağlı olacak şekilde toplam 3.953 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve toplam 3 kat için tanzim edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 28.08.2007 tarih ve 28 kayıt numaralı onaylı mimari projesinde 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve ana girişi zemin kat seviyesi ile doğu yönünden sağlanacak şekilde projelendirilmiştir.

- 1. Bodrum kat projesinde, 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği ise projesinde 3.20 m olarak belirtilmiştir.

- Zemin kat projesinde, 1.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği projesinde ünite alanlarında 3.40 m olarak belirtilmiştir.

- 1. Normal kat projesinde; 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve



bayan wc alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen kat bazında proje bilgileri kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak brüt 3.270 m<sup>2</sup> inşaat alanı ile projelendirilmiştir. Proje dahilinde, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir üniteden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde gerçekleştirilen incelemelerde toplam 3.270 m<sup>2</sup> inşaat alanından, yeni yapı ruhsatında ise toplam 3.953 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmakta olup toplam inşaat alanları arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak değer takdirinde onaylı mimari projede tespit edilen 3.270 m<sup>2</sup> inşaat alanı esas alınmıştır.

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

Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı ve onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır ve yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde proje ve eklerine aykırı herhangi bir durum bulunmaması nedeniyle “Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüşümüz, herhangi bir engel olmadığı yönündedir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.6.2001 tarihinden sonra inşa edildiği için 29.6.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan “Esen Yapı Denetim LTD. ŞTİ.” tarafından denetlenmiştir.

**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**

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında

herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

## **BÖLÜM 4**

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

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

##### **Samsun İli**

Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu ili, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir.

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

Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m<sup>2</sup>lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. il genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır. Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.

##### **Havza İlçesi**

İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi'ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, kuzeyinde Bafra, güneyinde Suluova, doğusunda Kavak, batısında Vezirköprü, güneybatısında Merzifon, güneydoğusunda Ladik ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 793 km<sup>2</sup> olup söz konusu alanın 765 km<sup>2</sup>'si kırsal kesime, 28 km<sup>2</sup>'si ise ilçe merkezine aittir. Rakımı 675 m olan ilçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy yerleşkesi bulunmaktadır. 1881 yılına kadar kadı ve müftü ile yönetilen ilçe, 1882'de kaymakam ve belediye başkanı tarafından yönetilmeye başlanmıştır. 1925 yılında Amasya'dan ayrılarak Samsun'a bağlanmıştır.

İlçeden ulaşım karayolu ve demiryolu ile yapılmakta olup, Samsun- Ankara devlet karayolu ilçe merkezinden geçmekte, Samsun-Amasya-Sivas demiryolunun beş kilometresi ilçe merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Havza ilçesinde turizm faaliyetlerinin büyük bir bölümü termal turizme dayanmaktadır. Kaplıcalar yaklaşık 2000 yıldan beri kullanılan tarihi sağlık merkezleridir. Şifalı suları bulunan ilçeye eski çağlardan beri bazı hastalıkların tedavisine yaradığı için çevre illerden çok sayıda insan gelmektedir.

İlçede üretimi yapılan başlıca tarım ürünleri; şeker pancarı, buğday, arpa, silajlık mısır, fiğ ve ayçiçeğidir.

İlçede, 1989 yılında kurulan Havza Küçük Sanayi Sitesi ve 2007 yılında kurulan 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Havza Küçük Sanayi Sitesi içerisinde 105 adet işyeri, 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi içerisinde ise 45 adet işyeri bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütakabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Konum Özelliği</b>	:	Kent Merkezi
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	:	%60
<b>Çevresel Gelişim Hızı</b>	:	Orta
<b>Yapılaşma Türü</b>	:	Konut+Ticaret
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	Bodrum+Zemin+1 Kat
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	4/B
<b>Deprem Bölgesi</b>	:	1.Derece
<b>Deprem Hasar Durumu</b>	:	Yok
<b>Onarım/Güçlendirme</b>	:	Yok
<b>Kat irtifakı</b>	:	Yok
<b>Toplam B.Bölüm Sayısı</b>	:	-
<b>İskan Belgesi</b>	:	Var
<b>Yaşı</b>	:	10
<b>Malzeme Durumu</b>	:	İyi
<b>İşçilik Durumu</b>	:	Orta
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Klima
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Yok
<b>Jeneratör</b>	:	Yok
<b>Güvenlik</b>	:	Yok
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Kullanım Durumu</b>	:	Otogar
<b>Kullanım Şekli</b>	:	Otogar

**Cephesi** : İnönü Bulvarı, Bayrak Sokak ve Hülya Sokak'a cephelidir.

### **Ana Gayrimenkul Özellikleri:**

Değerleme konusu 10.312,44 m<sup>2</sup> düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde 653 ada 2 parseldir. Konu parselin batısı İnönü Bulvarı'na, kuzeydoğusu Hülya Sokak'a, güneydoğusu Bayrak Sokak'a ve Tersakan Deresi'ne, kuzeybatısı 1 nolu parsel ve doğusu ise 3 nolu parsel cephedir. Konu parselin yola cepheleri tel örgü ile çevrili olup komşu parsel ile sınırları belirgin değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazın 653 ada 2 parsel üzerinde projesine uygun olarak alan ve kat adedi olarak inşa edildiği görülmüştür. Mahal incelemelerinde projesine uygun olarak bodrum katın 750 m<sup>2</sup>, zemin katın 1.770 m<sup>2</sup> ve normal katın 750 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşacak şekilde yapının toplam 3.270 m<sup>2</sup> brüt alan olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Bodrum kat; Projesine uygun olarak 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde inşa edilmiştir.

Zemin kat; Projesine uygun olarak 1.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde inşa edilmiştir.

Normal kat; Projesine uygun olarak 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan wc alanlarından oluşacak şekilde inşa edilmiştir.

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde proje içerisinde konumlu mevcut ünite kullanım alanlarının onaylı mimari projesi ile kat, konum, mahal alanı ve nitelik olarak uygunluğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda mevcut kiralanabilir ünite alanlarının nitelikleri ve alanları aşağıda belirtilmiştir.

#### Zemin Kat; (Toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı; 676 m<sup>2</sup>)

- Yazıhane vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	242 m <sup>2</sup>
- Dükkan vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	66 m <sup>2</sup>
- Lokanta vasıflı ünite toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	165 m <sup>2</sup>
- Büfe vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	32 m <sup>2</sup>
- Kafeterya vasıflı üniteler mevcut yasal kiralanabilir kullanım alanı;	145 m <sup>2</sup>
- Kuaför vasıflı ünite toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	26 m <sup>2</sup>

#### 1. Normal Kat; (Toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı; 306 m<sup>2</sup>)

- Büro vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	306 m <sup>2</sup>
---	--------------------

#### Proje Toplam Mevcut Kiralanabilir Ünite Alanı; 306+676=982 m<sup>2</sup>

Değerleme konusu "Otogar" vasıflı ana gayrimenkulün dış cephesi cam giydirmeye kaplama ve panel kaplamadır. Terminal ana girişi projesine uygun olarak zemin kat seviyesinden ve Doğu cephesinden sağlanmakta olup giriş kapıları sensörlü cam giydirmedir. Taşınmazın koridorlarında zeminler granit kaplama, duvarlar ise saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ana gayrimenkulün zemin katında yer alan dükkan ve yazıhane nitelikli tasarruf edilen alanlarda dış cepheler cam giydirmeye kaplama olup zeminler granit kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Normal katta yer alan büro alanlarında

zeminler seramik kaplama duvarlar saten boyalıdır. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerinde orta derecede işçilik ve malzeme kalitesinin hakim olduğu görülmüştür.

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

Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2016 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 920 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 828 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

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

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

#### **4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler :**

- Konu taşınmazın İnönü Bulvarına (D795 yolu) cepheli olması
- Terminal alanı imarlı olması
- Bölgede benzer imara sahip arsanın olmaması

##### **Olumsuz Etkenler :**

- İlçe merkezine nispeten uzak olması

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

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin bulunamaması sebebiyle çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz tek bir gelir kalemine sahiptir. Tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı değil “maliyet oluşumu yaklaşımı” kullanılmıştır.

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi ve Emsal Karşılaştırma

##### Maliyet Yöntemine Göre Tesisin Değeri:

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede “Ticari” nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiyeye, “Konut” nitelikli parsellere göre ise şerefiye değerinin yüksek olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 400 TL/m<sup>2</sup> ile 600 TL/m<sup>2</sup> aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 250 TL/m<sup>2</sup> ile 350 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “Terminal” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 500,00 TL/m<sup>2</sup> değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri; 10.312,44 m<sup>2</sup> (Arsa Alanı) x 500 TL/m<sup>2</sup>= 5.156.220,00 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu otogar binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 3.270 m<sup>2</sup> kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 4/B olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 920,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti; 3.270 m<sup>2</sup> x 828,00 TL/m<sup>2</sup> = 2.707.560,00 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ayrıca değerlendirme konusu 653 ada 2 parselin mahallen gerçekleştirilen incelemelerde elde edilen saha betonu ölçümleri ile saha betonu maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. (10.312 m<sup>2</sup> - 1.770 m<sup>2</sup>= 8.542 m<sup>2</sup>)

653 ada 2 parsel saha betonu maliyeti: 8.542 m<sup>2</sup> x 50,00 TL/m<sup>2</sup>= 427.100,00 TL

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

Ayrıca konu parselin yaklaşık 200 m<sup>2</sup> yola terkinin olması nedeni ile 200 m<sup>2</sup>'lik kısım değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır



<b>Arsa Değeri; 10.112,44 m<sup>2</sup> (Arsa Alanı) x 500 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>= 5.056.220,00 TL</b>
<b>Yapı Maliyeti; 3.208 m<sup>2</sup> x 950,00 TL/m<sup>2</sup> x 0,90</b>	<b>= 2. 742.840,00 TL</b>
<b>Saha Betonu Maliyeti; 8.542 m<sup>2</sup> x 55,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>= 469.810,00 TL</b>
<b>Toplam Yasal ve Mevcut Durum Değeri;</b>	<b>8.268.870,00 TL olup</b>
<b><u>8.300.000,00 TL olarak yuvarlanmıştır.</u></b>	

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

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

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

#### **HAVZA BELEDİYESİ 0 362 714 20 34**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 1810 m<sup>2</sup> alana sahip olan akaryakıt lejantlı boş arsanın 1.267.890 TL muhammen bedeli üzerinden yaklaşık 2 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (700 TL/m<sup>2</sup>)

#### **HAVZA BELEDİYESİ 0 362 714 20 34**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 2585 m<sup>2</sup> alana sahip olan ayrık nizam dört kat konut imarlı boş arsa 1.292.865 TL muhammen bedel üzerinden yaklaşık 1,5 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (500 TL/m<sup>2</sup>)

#### **SAHİBİNDEN: 0505 128 7064**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı şehirler arası yol üzerinde, çok daha pasif noktada, 9.500 m<sup>2</sup> alanlı ticari-benzin istasyonu imarlı yan yol üzerindeki ara parsel 3.100.000 TL üzerinden satılıktır. 120m yol cephesi mevcuttur. Konum olarak dezavantajlı durumdadır. (326,00 TL/m<sup>2</sup>)

#### **MAHAL CLASS: 0362 234 7979**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km güneyinde İnönü Bulvarı'na yaklaşık 100 m mesafede 7.000 m<sup>2</sup> alana sahip ayrık nizam 3 kat konut imarlı ancak imar uygulanması yapılmamış arsa (Düzenleme Ortaklı Payı kesintileri yapılmamış) 950.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaza göre ilçe merkezine ve İnönü Bulvarı'na daha uzak konumda konumlu olması ve imar uygulaması görmemiş parsel olması nedeni ile taşınmaza göre dezavantajlıdır. (136,00 TL/m<sup>2</sup>)

#### **SAHİBİNDEN: 0534 596 5453**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km kuzeyinde İnönü Bulvarı'na yaklaşık 300 m meafede 250 m<sup>2</sup> alana sahip ayrık nizam 3 kat konut imarlı mevcut durumda boş arsa 48.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaza göre ilçe merkezine ve İnönü Bulvarı'na daha uzak konumda konumlu olması ve konut imarlı olması nedeni ile taşınmaza göre dezavantajlıdır. (192,00 TL/m<sup>2</sup>)

#### **SAHİBİNDEN: 0534 596 5453**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km kuzeyinde İnönü Bulvarı'na yaklaşık 200 m meafede 556 m<sup>2</sup> alana sahip ayrık nizam 3 kat konut imarlı mevcut durumda boş arsa 140.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaza göre ilçe merkezine ve İnönü Bulvarı'na daha uzak

konumda konumlu olması ve konut imarlı olması nedeni ile taşınmaza göre dezavantajlıdır. (252,00 TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile mahallinde gerçekleştirilen gözlemler neticesinde otogar içerisinde projesine uygun olarak inşa edilen ünite alanlarının kira bedelleri ile ilgili aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur.

- Otogar içerisinde zemin katta konumlu yazıhane nitelikli ünitelerin ticari şerefiye değerlerinin normal katta konumlu büro nitelikli ünitelere göre yüksek seviyede olduğu kabul edilmiştir.

- Otogar içerisinde zemin katta konumlu yazıhane nitelikli üniteler ile dükkan ve kuaför alanı nitelikli ünitelerin ticari şerefiye değerlerinin eşdeğer olduğu kabul edilmiştir.

- Otogar içerisinde zemin katta konumlu lokanta, büfe ve kafeterya nitelikli ünitelerin ticari şerefiye değerlerinin yazıhane, dükkan ve kuaför alanı nitelikli ünitelere göre yüksek seviyede olduğu kabul edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tespitler doğrultusunda proje kapsamında zemin katta konumlu yazıhane, dükkan ve kuaför alanı nitelikli dükkanların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli olarak 40,00 TL/m<sup>2</sup>, zemin katta konumlu lokanta, kafeterya ve büfe nitelikli ünitelerin aylık m<sup>2</sup> kira bedeli olarak 55,00 TL/m<sup>2</sup>, 1. normal katta konumlu büro nitelikli ünitelerin aylık metrekare kira bedeli olarak ise 25,00 TL/m<sup>2</sup> tahmin ve takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Söz konusu bilgiler dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazda konumlu ünitelerin mevcut ve yasal aylık ve yıllık kira değerleri aşağıda belirtilmiştir. Proje kapsamında mevcut inşa edilen ünitelerin kullanım alanları ve niteliklerinin taşınmazların yasal durumuna uygun olması sebebiyle yasal ve mevcut kira bedeli eşdeğer olarak hesaplanmıştır.

#### Kira değeri takdiri;

##### Zemin Kat Yasal ve Mevcut Aylık Kira Değeri;

- Yazıhane vasıflı üniteler kira değeri :242 m<sup>2</sup> x 40,00 TL/m<sup>2</sup>= 9.680,00 TL
- Dükkan vasıflı üniteler üniteler kira değeri :66 m<sup>2</sup> x 40,00 TL/m<sup>2</sup>= 2.640,00 TL
- Lokanta vasıflı üniteler kira değeri :165 m<sup>2</sup> x 55,00 TL/m<sup>2</sup>= 9.075,00 TL
- Büfe vasıflı üniteler kira değeri :32 m<sup>2</sup> x 55,00 TL/m<sup>2</sup>= 1.760,00 TL
- Kafeterya vasıflı üniteler kira değeri :145 m<sup>2</sup> x 55,00 TL/m<sup>2</sup>= 7.975,00 TL
- Kuaför vasıflı üniteler kira değeri :26 m<sup>2</sup> x 40,00 TL= 1.040,00 TL

Zemin Kat Aylık Toplam Kira Değeri: 32.170,00 TL

##### 1. Normal Kat Aylık Kira Değeri;

- Büro vasıflı üniteler kira değeri; 306 m<sup>2</sup> x 25,00 TL/m<sup>2</sup>= 7.650,00 TL

1. Normal Kat Aylık Toplam Kira Değeri; 7.650,00 TL

Taşınmazın Aylık Toplam Kira Değeri; 39.820,00 TL

Taşınmazın Yasa Yıllık Toplam Kira Değeri; 477.840,00 TL

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

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

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

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

Taşınmaza mevcutta kat irtifakı tesis edilmediği göz önüne alınarak değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz tek bir gelir kalemine sahiptir. Tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yapılamamıştır.

#### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 03.10.2012 tasdik tarihli Havza U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Terminal" alanında kalmakta olup, önden 10 m, yanlardan 5m çekmeli imarlıdır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parselin yaklaşık 200 m<sup>2</sup> yola terkinin bulunduğu ve parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parselin terki yapıldıktan sonra parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu adanın imar planı notuna göre (653 ada 1 parselde yer alan) Akaryakıt ve Lpg istasyonu giriş çıkışı terminal içinden olacaktır. Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu Havza Belediyesi'nde imar paftasından ve Havza Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

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

- 28.07.2007 tarih ve 28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatı; toplam 3.953 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve toplam 3 kat için tanzim edilmiştir.

- 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayı numaralı yapı kullanma izin belgesi; 28.07.2007 tarih ve 28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatına bağlı olacak şekilde toplam 3.953 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve toplam 3 kat için tanzim edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 28.08.2007 tarih ve 28 kayıt numaralı onaylı mimari projesinde 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve ana girişi zemin kat seviyesi ile doğu yönünden sağlanacak şekilde projelendirilmiştir.

- 1. Bodrum kat projesinde, 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği ise projesinde 3.20 m olarak belirtilmiştir.

- Zemin kat projesinde, 1.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği projesinde ünite alanlarında 3.40 m olarak belirtilmiştir.

- 1. Normal kat projesinde; 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan wc alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen kat bazında proje bilgileri kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak brüt 3.270 m<sup>2</sup> inşaat alanı ile projelendirilmiştir. Proje dahilinde, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir ünitelerden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde gerçekleştirilen incelemelerde toplam 3.270 m<sup>2</sup> inşaat alanından, yeni yapı ruhsatında ise toplam 3.953 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmakta olup toplam inşaat alanları arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak değer takdirinde onaylı mimari projede tespit edilen 3.270 m<sup>2</sup> inşaat alanı esas alınmıştır.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin "Aynı Sermaye" başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası'nda "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, yasal izinleri alınmış olan ve tapudaki niteliğine de uygun olarak kullanılan taşınmazın Gayrimenkul Yatırım portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

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

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

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

Konu mülke YASAL nihai değer olarak **8.300.000,00-TL** (SekizmilyonüçyüzbinTürklirası) Kira değeri olarak **39.820,- TL/ay** kıymet takdiri yapılmıştır.

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

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

KDV Hariç Piyasa Değeri; 8.300.000,00 TL (SekizmilyonüçyüzbinTürklirası)  
(2.404.124 USD, 2.265.716 EURO)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 9.794.000,00 TL (DokuzmilyonyediyüzdoksandörtbinTürklirası)  
(2.836.867 USD, 2.673.546 EURO)

KDV Hariç Kira Değeri; 39.820,00 TL/ay (OtuzdokuzbinsekizyüzyirmiTürklirası)  
(11.534 USD, 10.870 EURO)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 46.987,60 TL/ay (Kırkaltıbindokuzyüzseksenyedibinaltıyüz  
Türklirası)  
(13.610 USD, 12.826 EURO)

NOT: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 3.4524 TL ; 1,-EURO = 3,6633 TL'dir.

Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB Döviz Satış  
Kuru esas alınmıştır.

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

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Serkan KAYA**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 400201)

**Berat DENİZ ÖZTÜRK**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 401154)

**Ayşe EVCİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:400176)

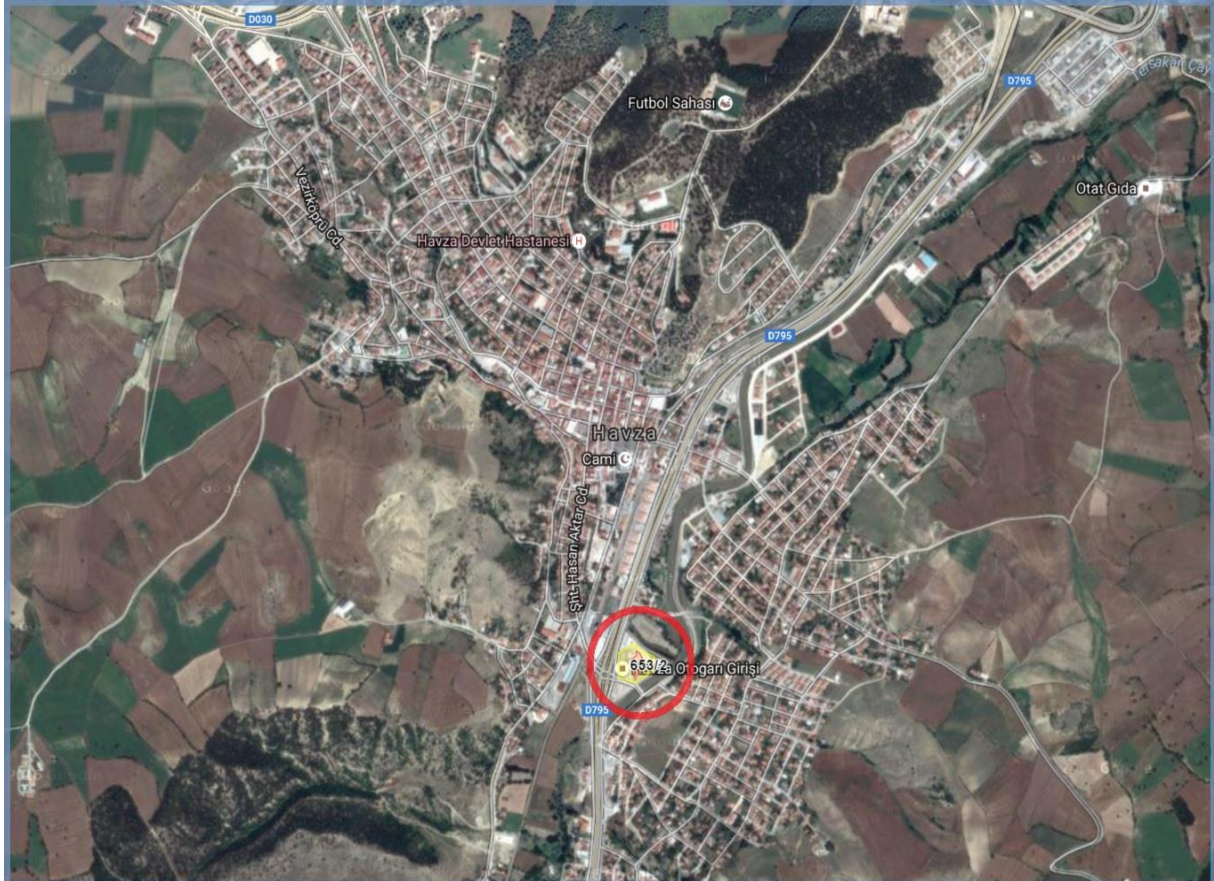
## **BÖLÜM 7**

### **EKLER**

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



## Konum Krokisi



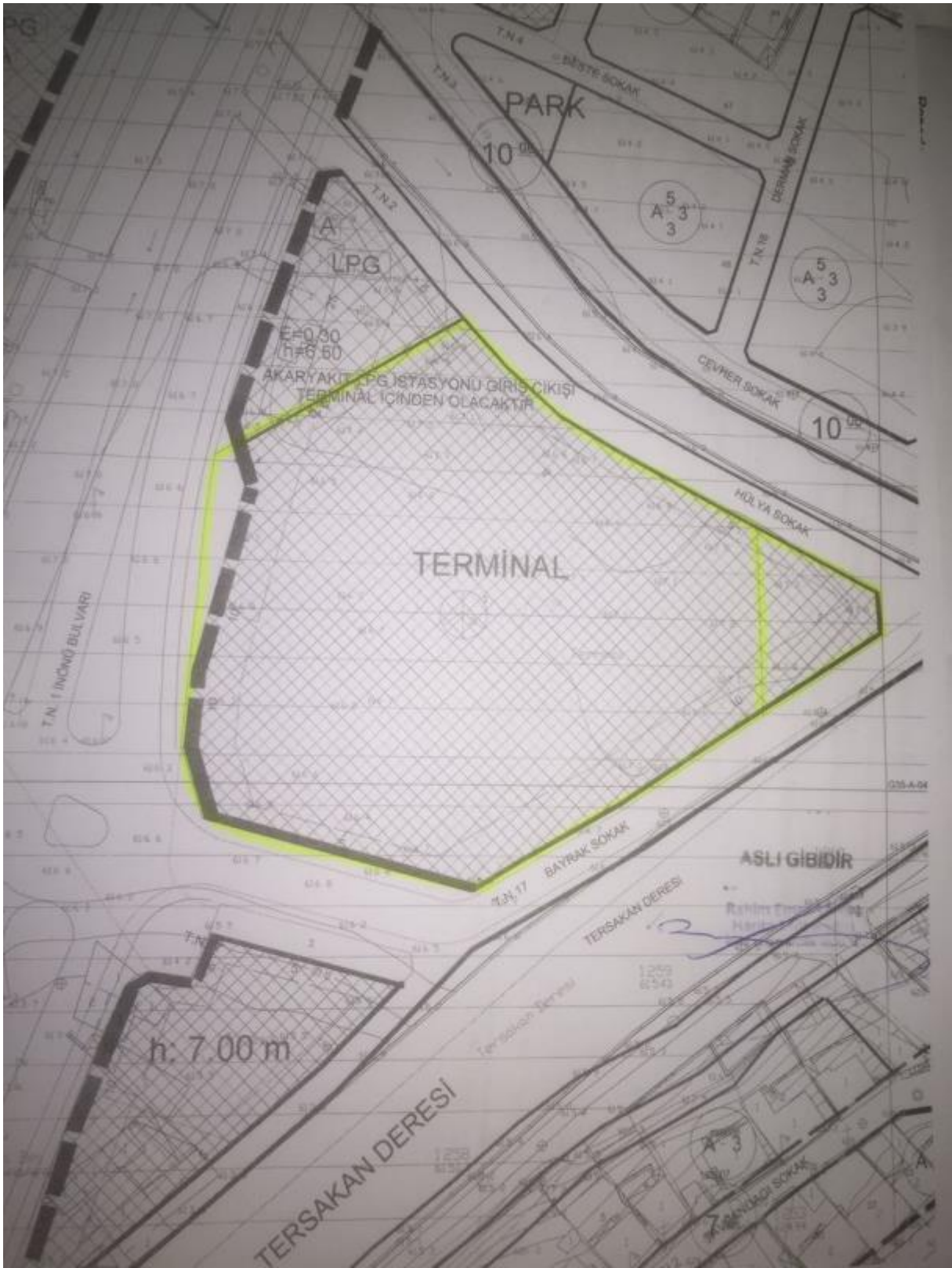




















Evrak no. 2009/10  
Plan no. 30L.III.d

**HAVZA BELEDİYESİ**

Çap no. 2009/10  
Pafta no. B.d

İMAR		KADASTRO		ÖZELLİK	TÜREYİŞ	MAHALLESİ : İNÖNÜ
ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO	EMR NO	Alan	Sokağı : ANK-SAM. KARAYOLU
653	1,2,3	653	1,2,3	12350,89	12350,89	Sahibi : HAVZA BELEDİYESİ

**PLANKOTE**

Yola mesafesi : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ  
İnşaat Cephesi : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ (Ençok)  
>> Derinliği : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ  
Yan bahçe mesafesi : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ

İnşaat tarzı : TERMINAL VE AKARYAKIT İSTASYONU  
Kat adedi (Bodrum hariç) : AKARYAKIT İST.E=0.30  
Saçak seviyesi : AKARYAKIT İST. = 6.50

13/02/2009

a) Parsel ölçüleri : 2007 tarihli  
b) Aplikasyon çizimlerinden alınmıştır.  
c) Aplikasyon çizimlerinde değişiklikler : İmar Çap ücreti ( ) Nolu makbuzada tahsil edilmiştir.

N.NO	KOTU
89	61.7.00
97	61.6.40
101	61.5.10
102	61.5.00
105	61.4.10
106	61.4.10

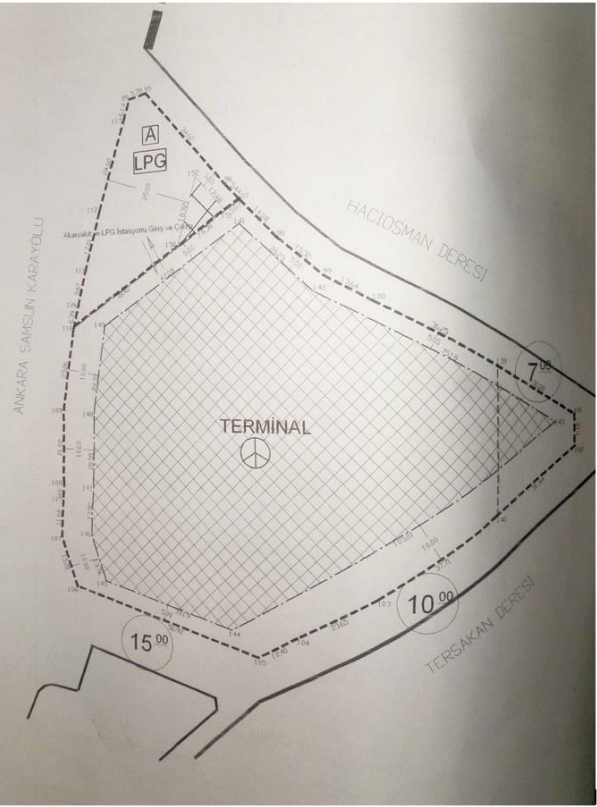
KROKİSİ ARKA SAYFADADIR.

1/1000 - K

NOT : 2007/28 nolu İmar Durumu güncellenmiştir.

Çizen : NİHAZ MUTLUER TEKNİKÇİ  
Çizen : CUMHUR AKYILDIRIM TEKNİKÇİ  
Uygundur : ERREM TAS FEN İŞL. MÜD. V.

A - İmar yönetmeliği madde 79' unca durumunu gösteren çap ölçülerini gösteren arviye çizimi ve sene içinde birinç defa yenilenen her değişiklikten önce imar planı dışı ayrı ayrı durumunu gösteren çap hükümleridir.  
B - Aplikasyon çiziminde çapın projeye taşınmasıdır.  
C - Projedeki imar tabanlı olarak uygulanacak olan çap ölçüleridir.  
D - Akaryakıt ve LPG istasyonuna giriş çapı. Terminal alanı çapından yapılmıştır.



**intas**  
İnşaat Proje Taahhüt Tic. San. Ltd. Şti.

Hüseyin TALAK (İng. Müh.)      Hüseyin TALAK (İng. Müh.)

ADRES : Zafer Mah. İstiklal cad. No:113/1 SAMSUN      TEL : (0.362) 2304840-2317444  
FAX : (0.362) 2317484

intas@mynet.com

**ONAY**

İMO DENETİMİ :

28.08.2009/23  
Bed+2015/2015

**TEMEL PLANI, TEMEL KIRIŞ AÇILIMLARI, KOLON APL. PLANLARI**

A PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	19 MAYIS	11 VERGİ DAİRESİ	19 MAYIS
2 SİCİL NO	4730098386	12 SİCİL NO	4730098386
3 SOYADI	TALAK	13 SOYADI	METRO
4 ADI	HÜSEYİN	14 ADI	TURİZM
5 BABA ADI	SEYFOLLAH	15 MAHALLE-SEMT	TURİZM
6 DOĞUM TARİHİ	1970	A 16 GADDE	
7 DOĞUM İL	SAMSUN	R 17 KAPI NO	
8 MESLEĞİ	MERKEZ	18 DAİRE NO	
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	İNŞAAT MÜHENDİSİ	19 İL	SAMSUN
10 ODA SİCİL NO	SAMSUN İMO	20 İLÇE	MERKEZ
11 ODA PROJESİ VE HESAPLARI YAPANLARIN ADI SOYADI: HÜSEYİN TALAK		YAPILAN İŞİN ÖZETİ	B.A. PROJE
		ODA PROJESİ KAYIT NO	653
		ODA PROJESİ KAYIT NO	41 PARSEL 1,2,3

ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DUR. TARİHİ
SAMSUN	HAVZA	İNÖNÜ			39L.3D	653	1,2,3	15/05/2007

Odalar Arası Ortak Esaslara Göre	MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnşaat Stajı	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAR. YÜK kg/m2
4B	4B	4B	B+2+1	767	B.A.K.	7.20m	11.05m	200	350-500	

**S** ADA:653 PARSEL: 1,2,3  
BETONARME UYG. PROJESİ

BETON C30  
ÇELİK S420  
ZEMİN EMNİYETLİ TAŞ GÜÇÜ 150kg  
ÖLÇEK 1/100, 1/20, 1/25

**HAVZA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ**

PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN

METRO TURİZM      ADRESİ

Vergi Dairesi      Vergi Sicil No

ARSANIN	İL	SAMSUN	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
ARSANIN	İLÇESİ	HAVZA	HAVZA	İNÖNÜ	B.D	653	1,2,3

YAPININ

PROJE ÇİNSİ	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM	KULLANMA AMAÇI
MİMARİ UYGULAMA	B+2	B.A.K.	TERMINAL

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLAR

adi soyadı : MUSTAFA GÜNER  
adres : VİLLA MİMARLIK PAZAR MAHALLESİ MEYDAN HAMAMI GEÇİDİ CUMHURİYET İŞ MERKEZİ NO:7/2  
Vergi Dairesi : SAMSUN      Vergi Sicil No : 432 001 24 90  
Oda Sicil No : 20103      Büro No : 55043

**M** mimar proje

İMZA: MCHDR

MMOB ODA VİZESİ

İMZA: MCHDR

TEKNİK KADRO

MİMARİ	MUSTAFA GÜNER	MİMAR
STATİK	KEZBAN BODUR İNŞ. TEK.	
MAKİNA	ESRA GÜLE	RESTORATÖR
ELEKTRİK	EMRE YILDIRIM	TEKNİKÇİ
FENNİ MESUL		

Emine Aygün ÇELİKBAĞCI  
Yüksek Mimarlik Uzmanı  
0362 230 52419  
Mesleki Sicil No : 0000051

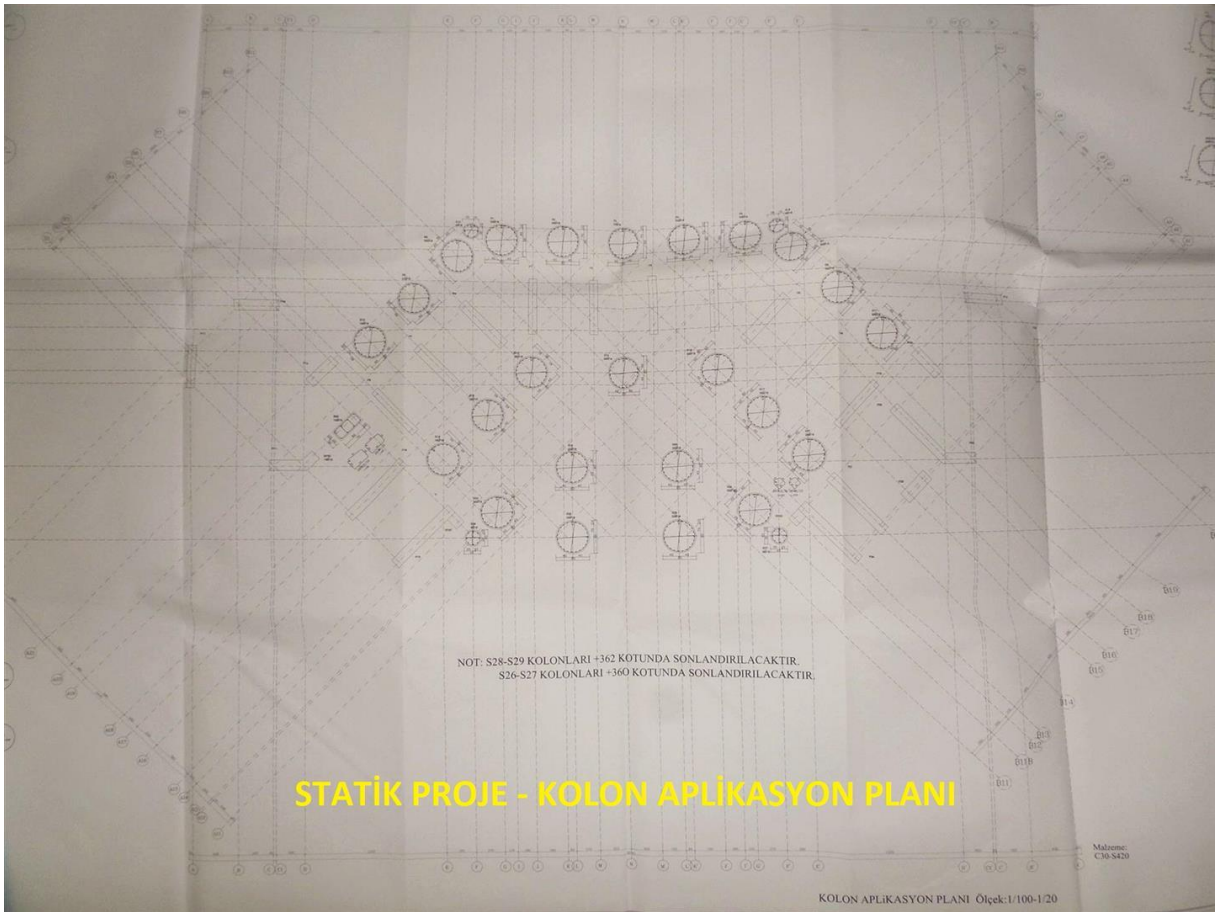
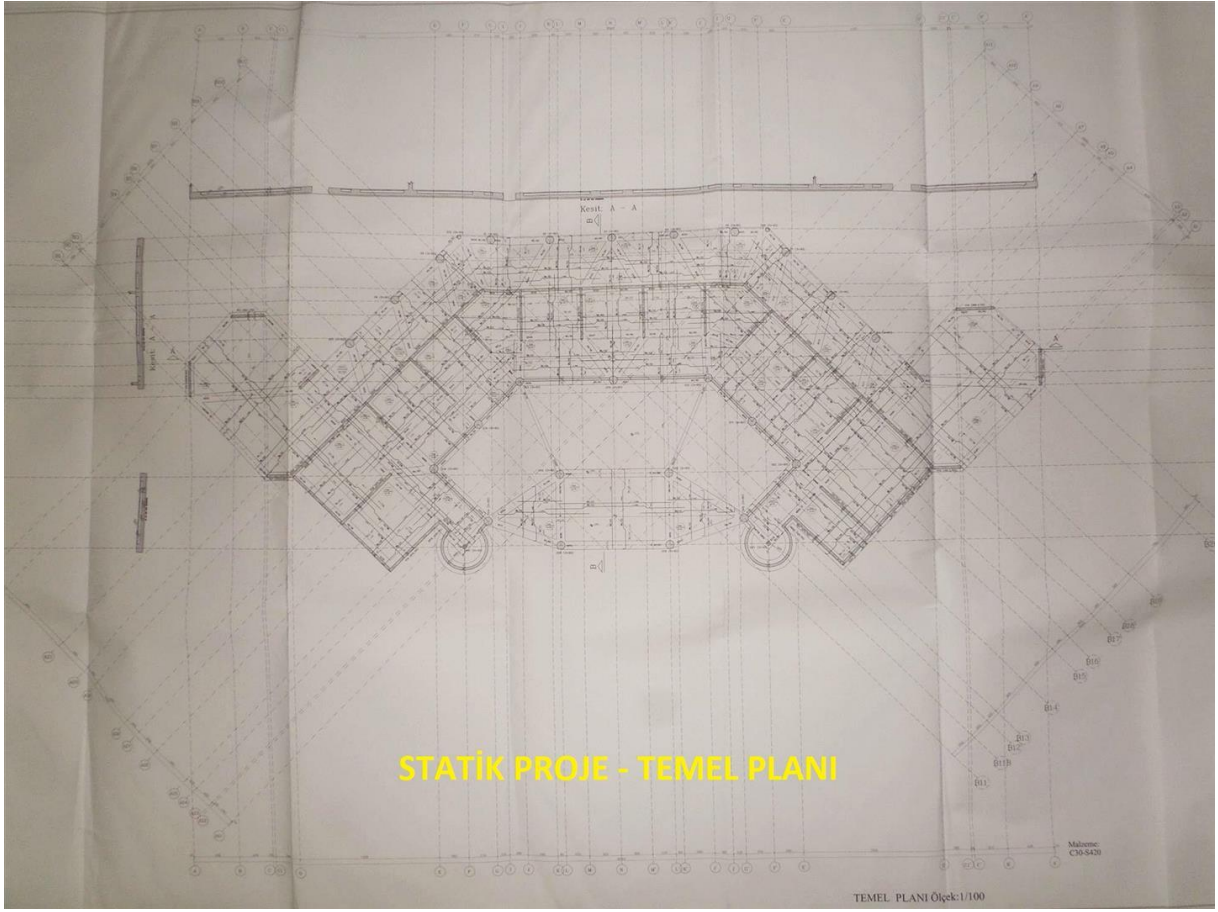
4B-3953 m<sup>2</sup>

RUHSAT TARİHİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	KARTEK NO	DOSYA NO

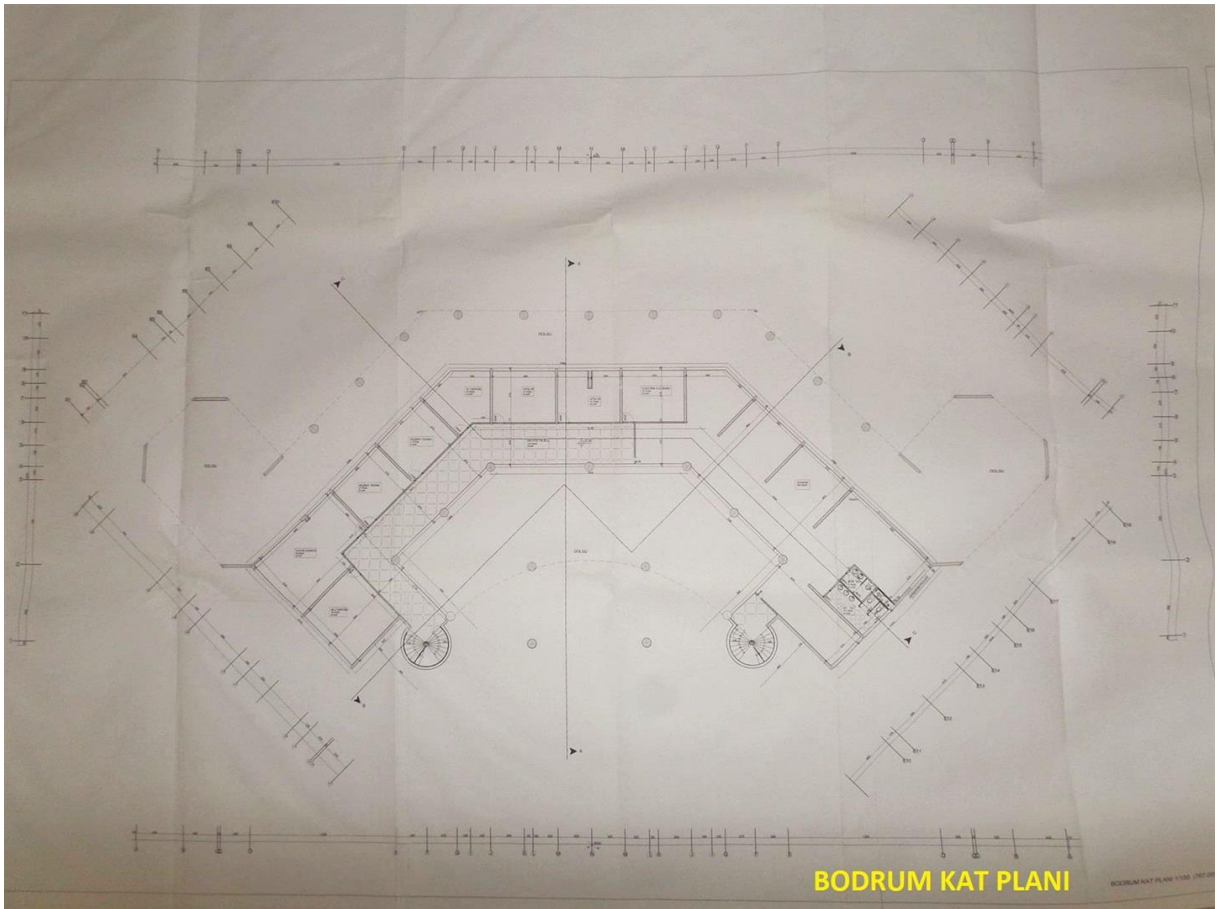
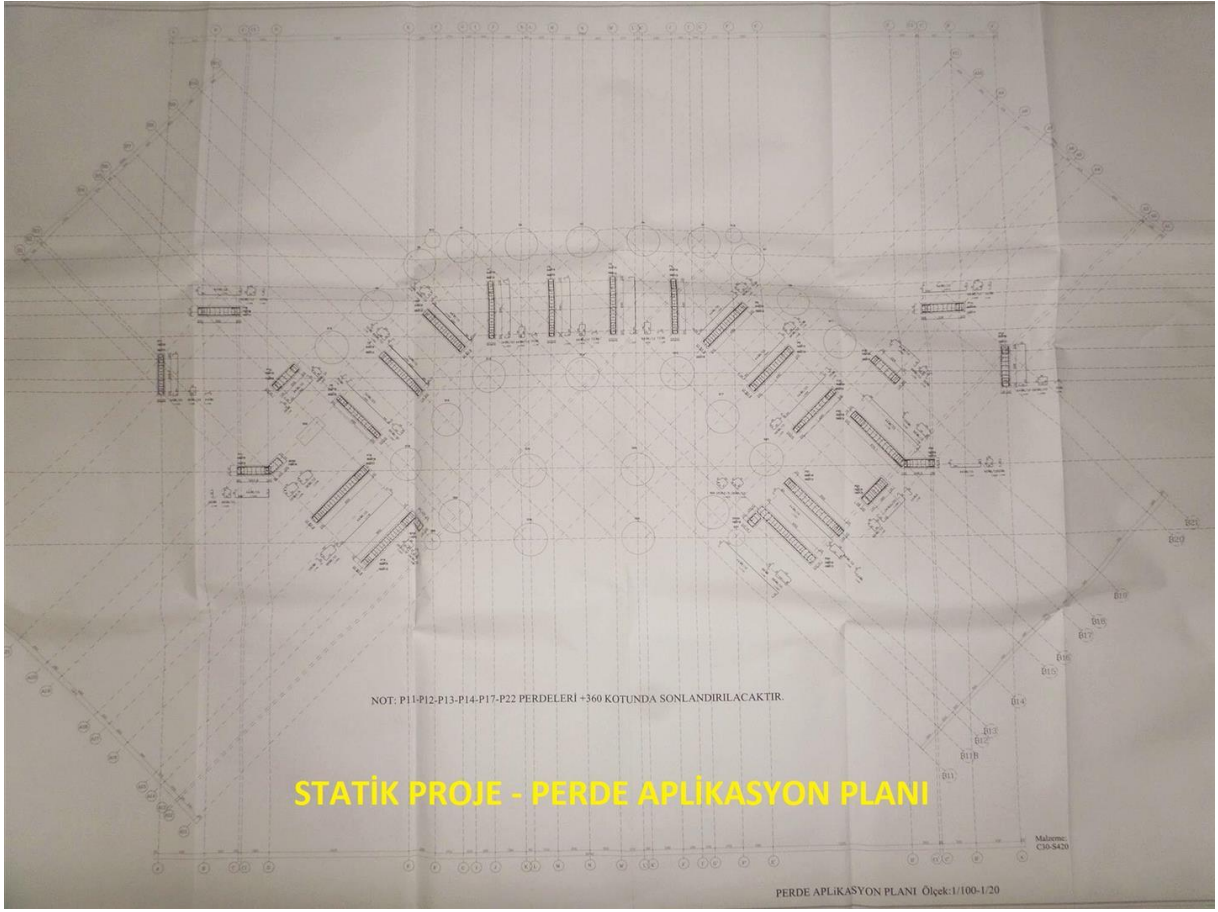
ONAY

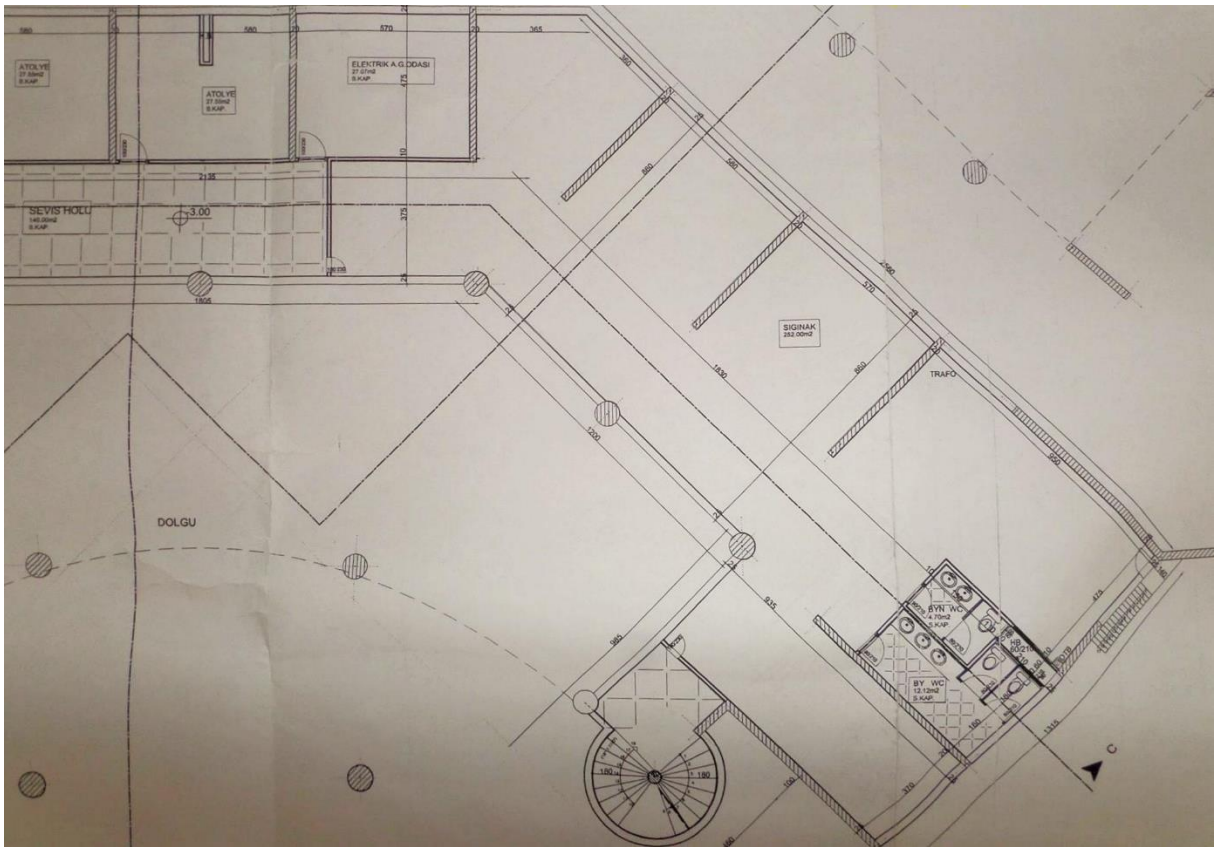
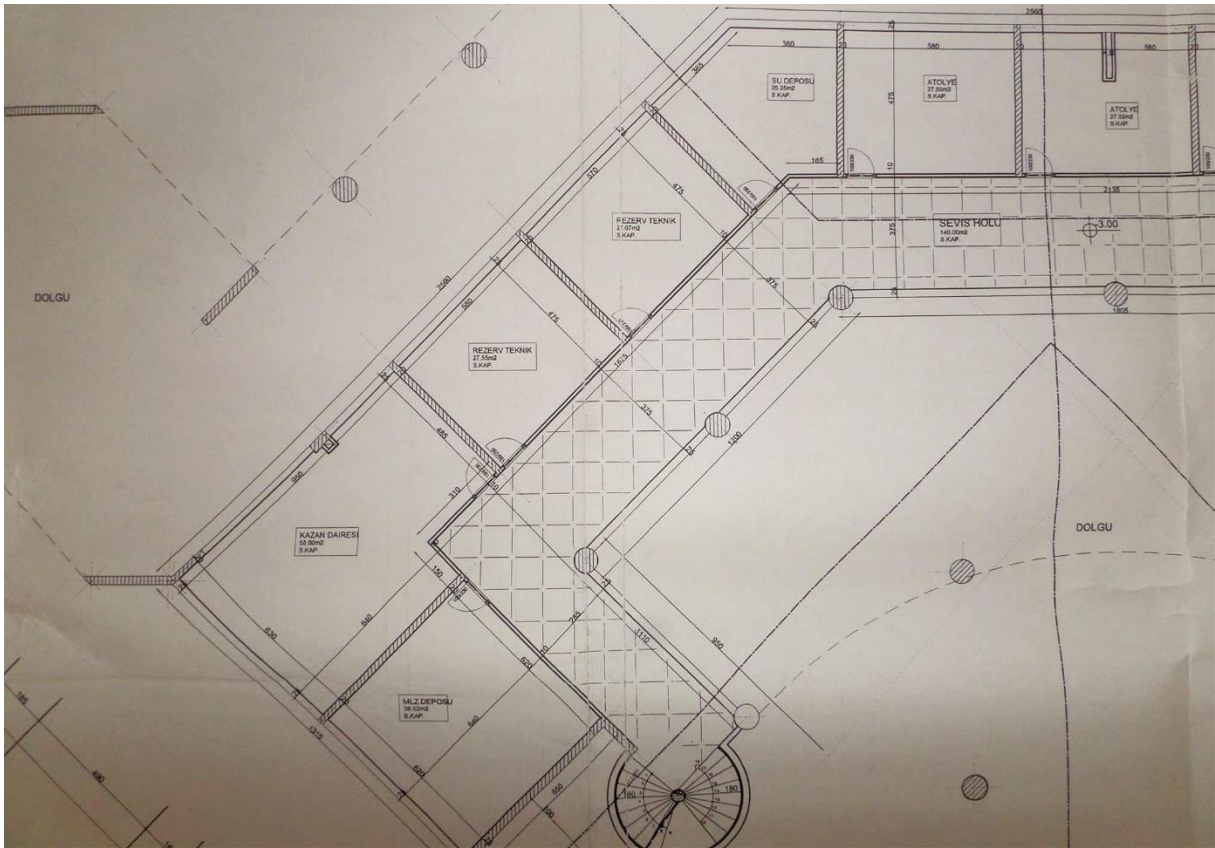
Ekrem TAS  
Fen İş.



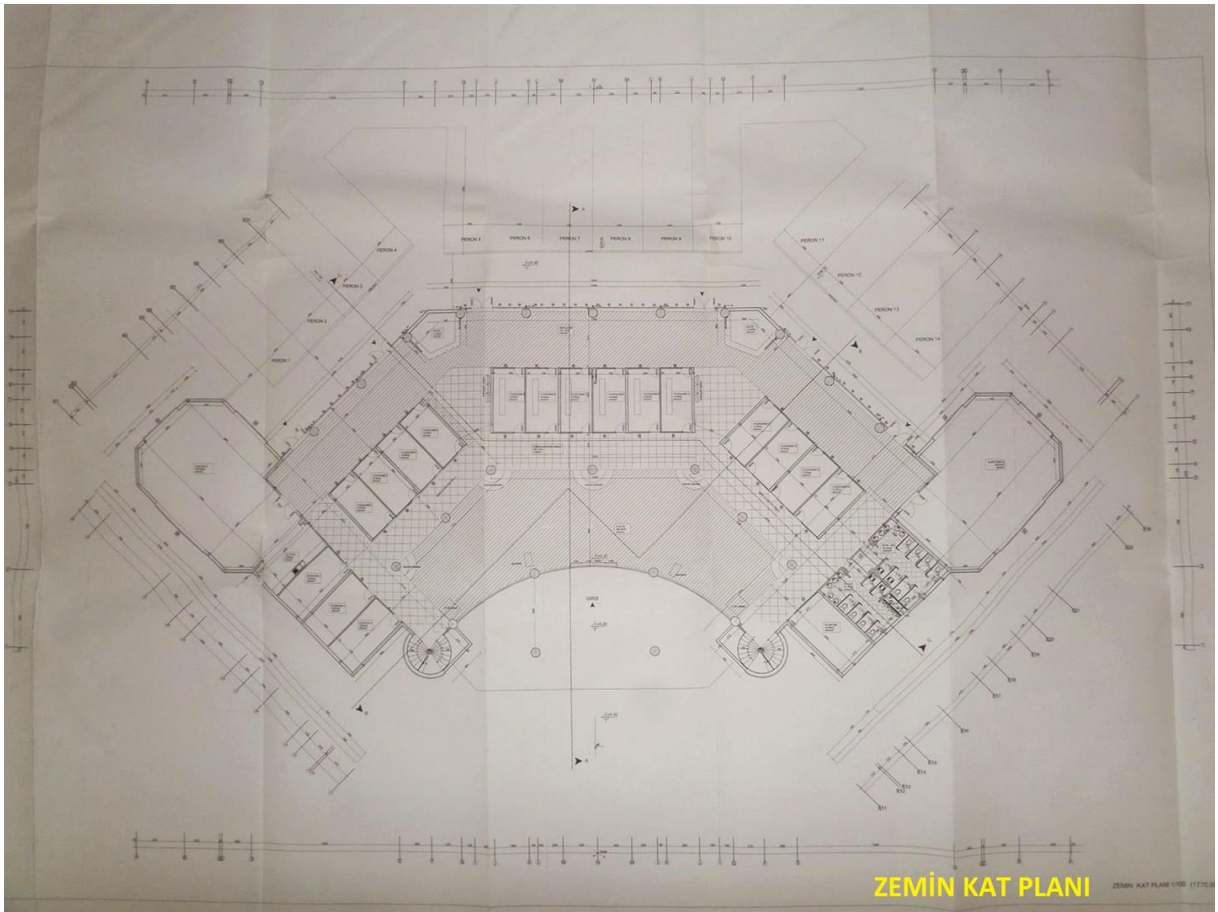
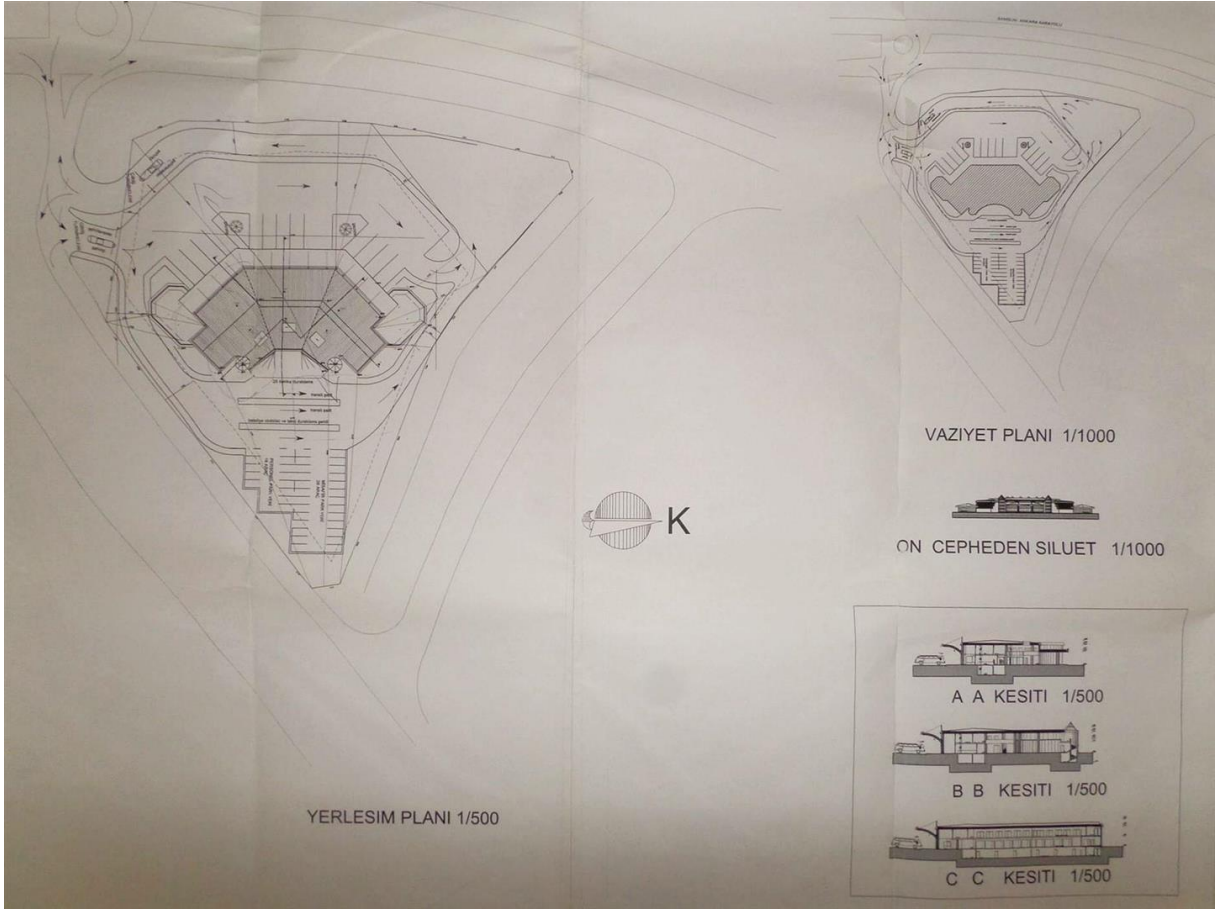




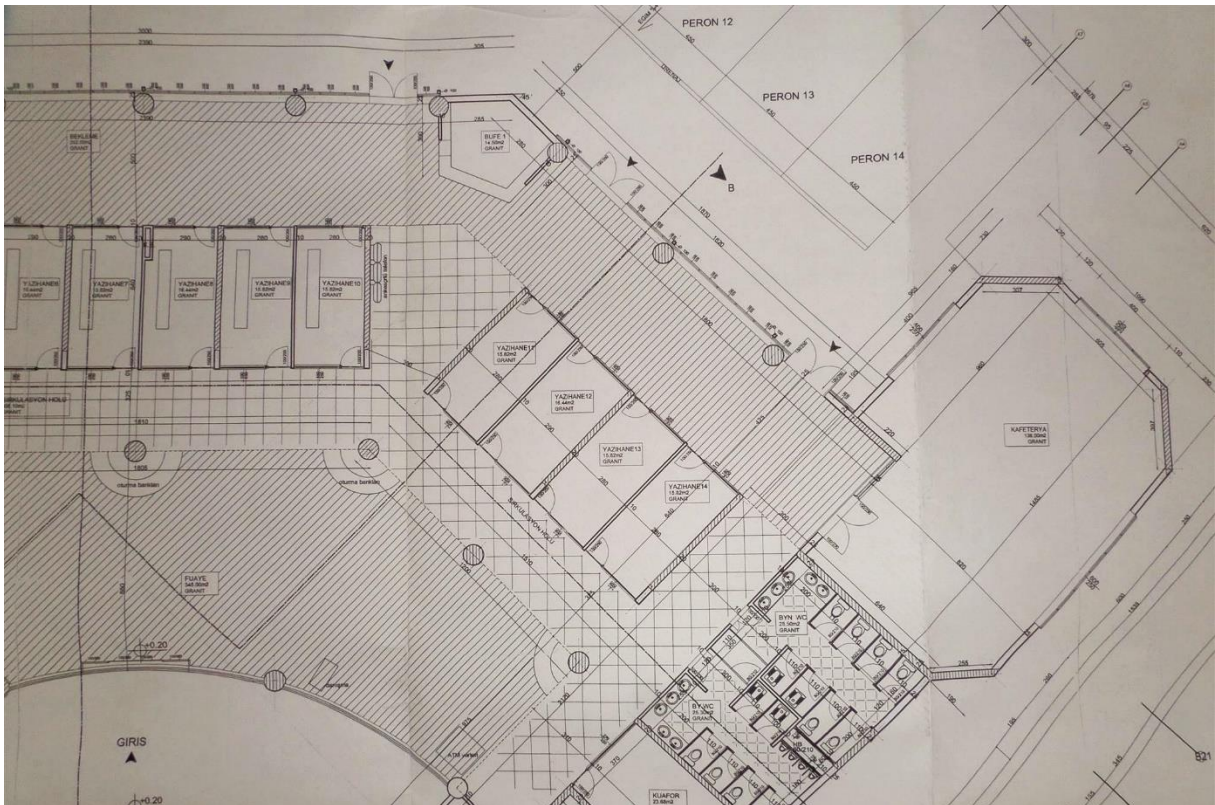
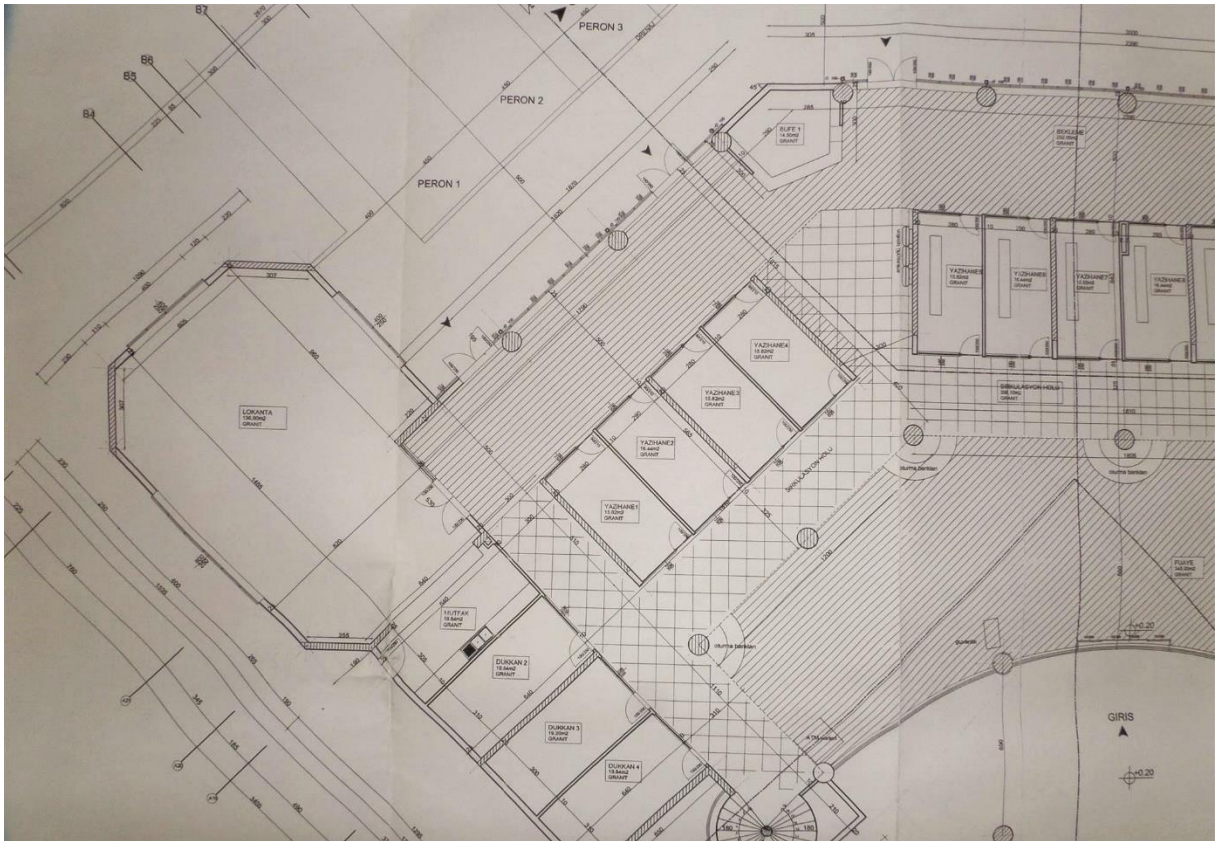




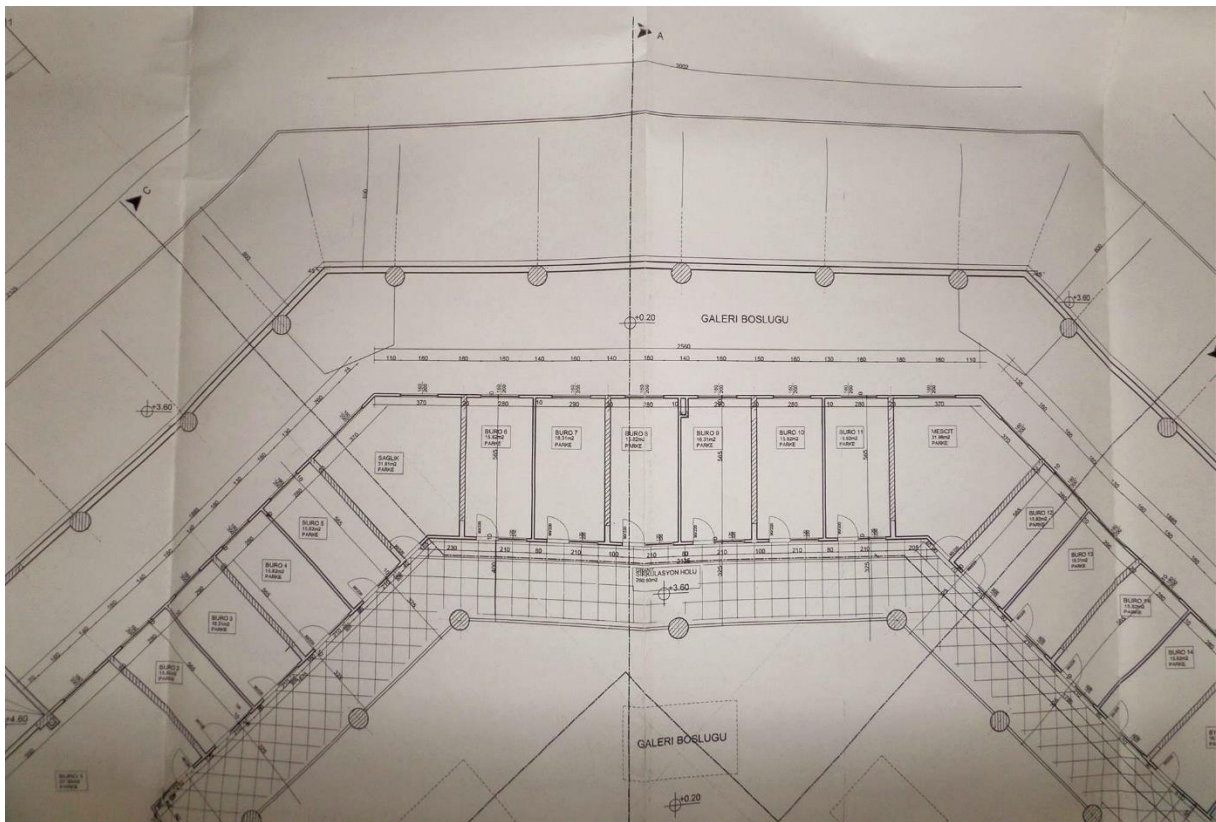
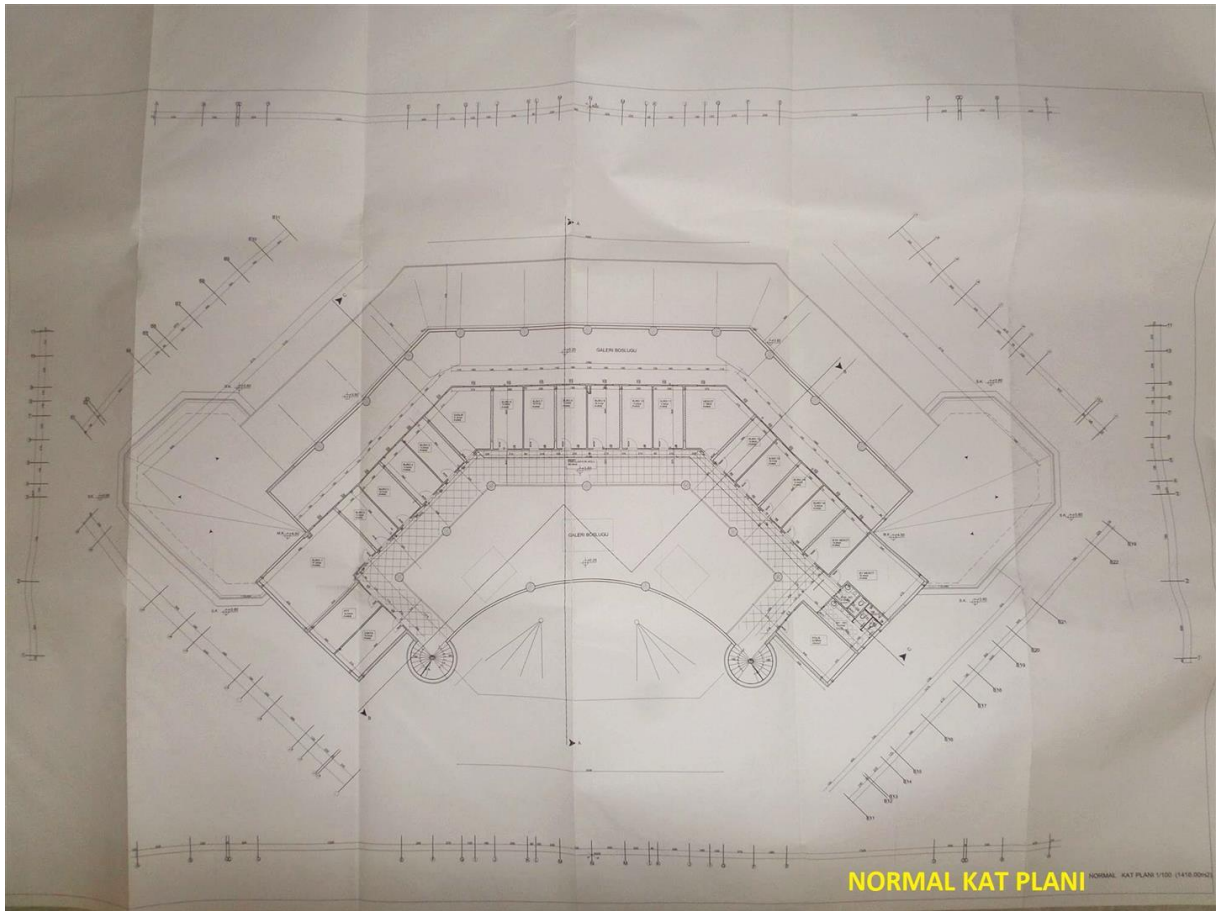


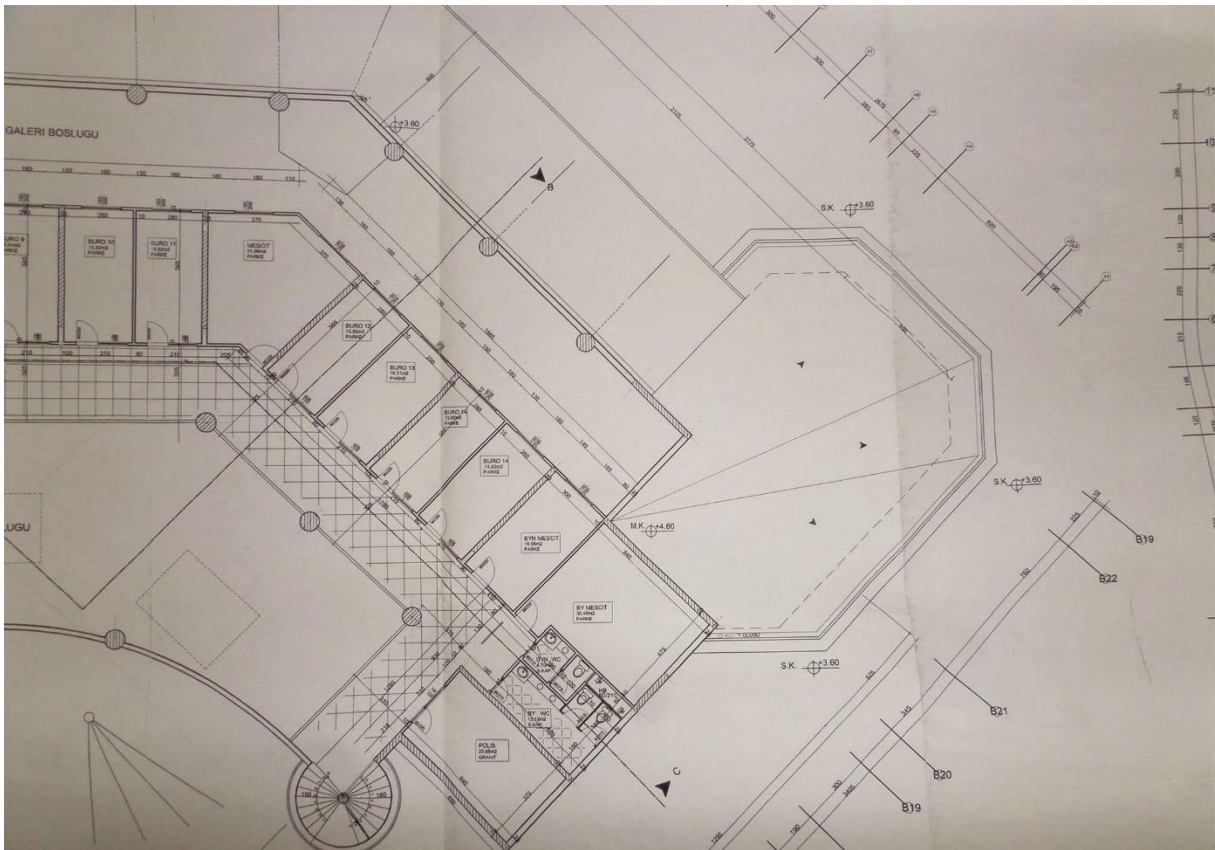
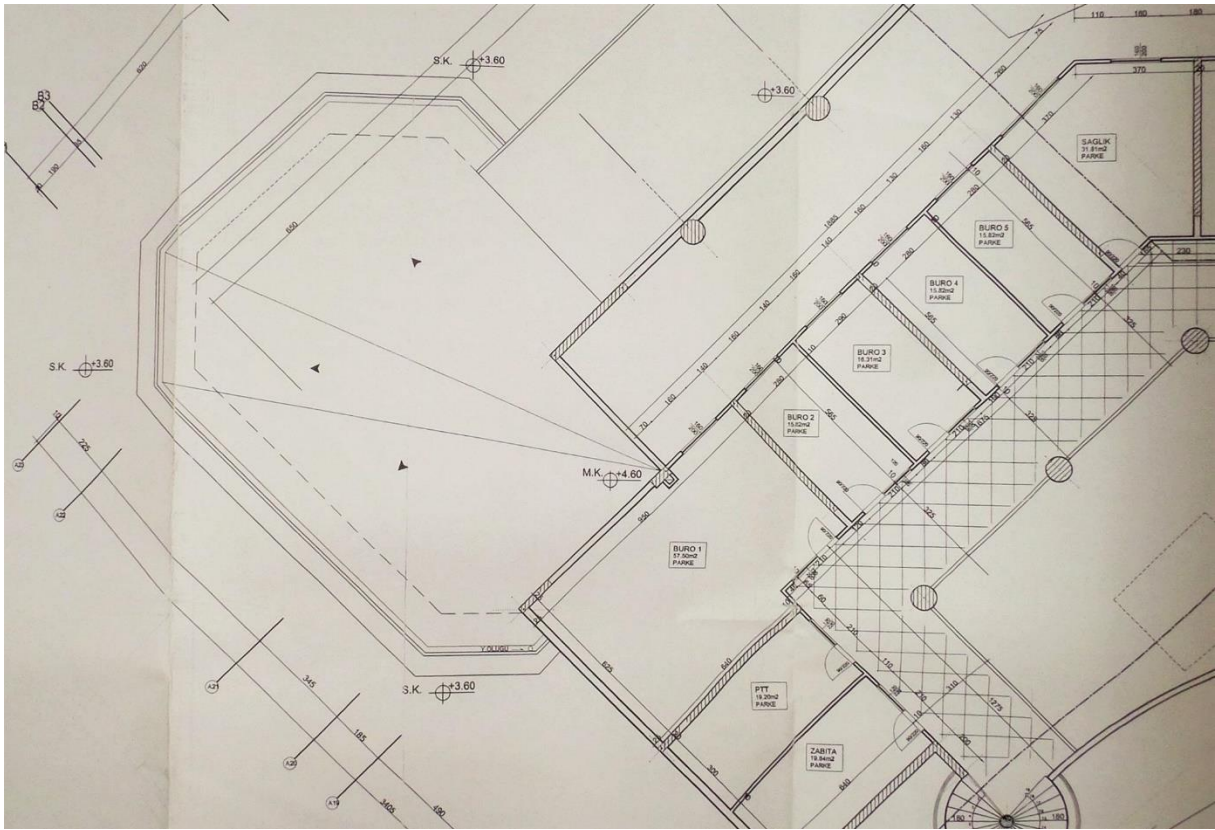




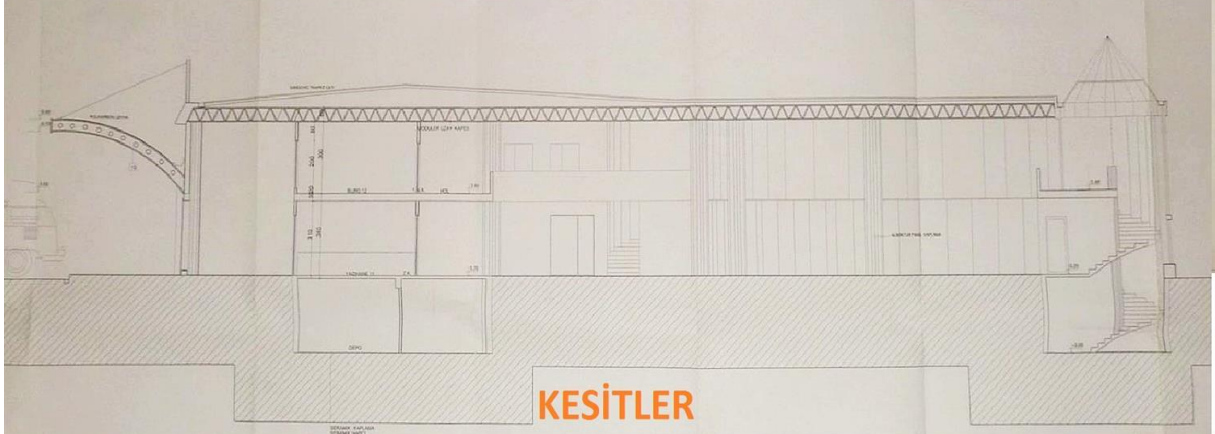
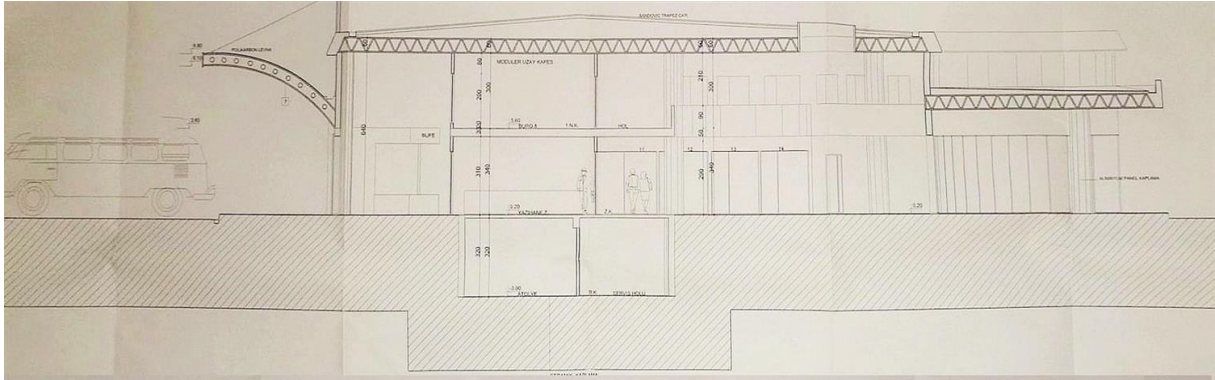




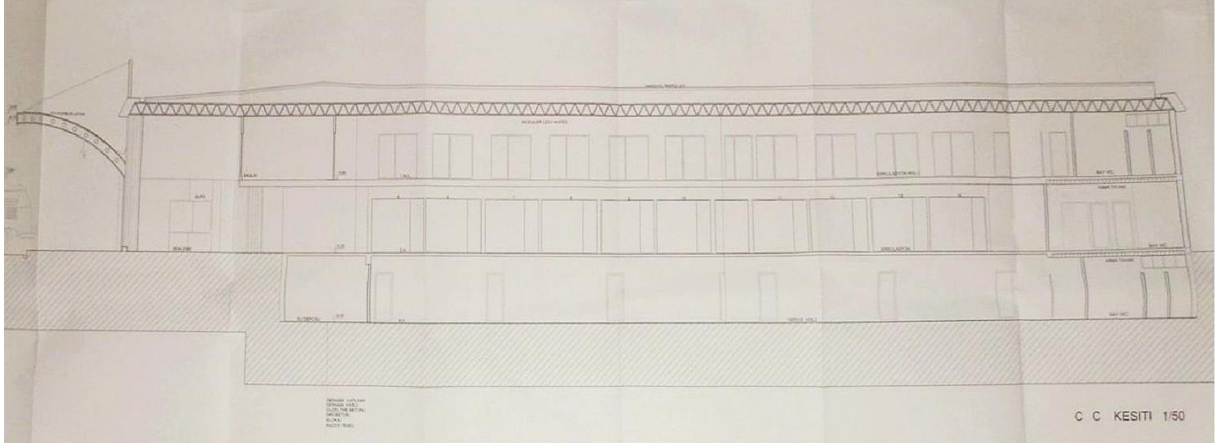




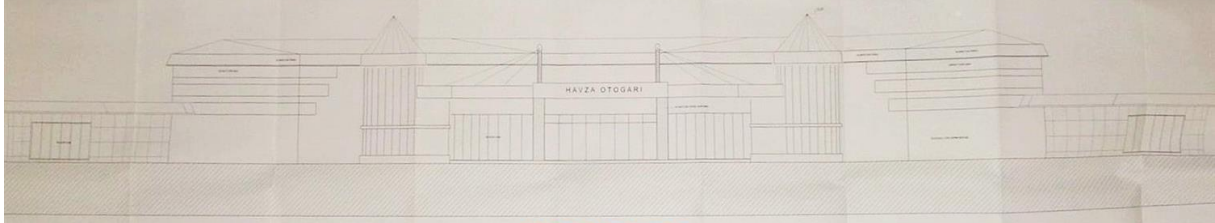




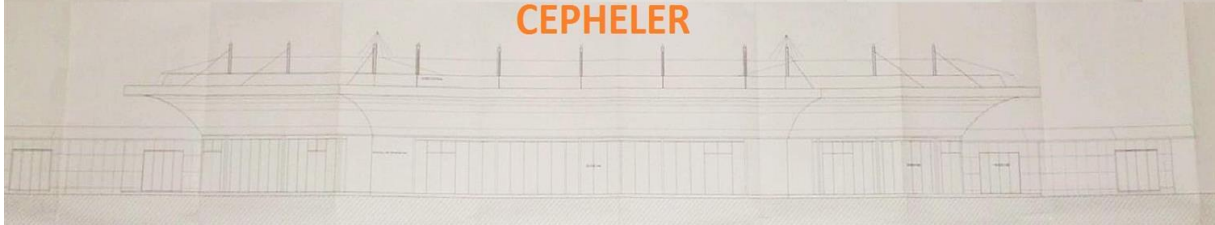
## KESİTLER



C C KESİTİ 1/50



## CEPHELER



## GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ

NO:2008/1

( Bu Belge Tesisin İşletmeye Açılması İçin Yeterli Değildir )

## İZİN ALANIN

Adı Soyadı : Havza Belediyesi  
Adresi : 25 Mayıs Mahallesi Cami Sokak No : 2 Havza/SAMSUN

Bu İzin Tarihi : 10/07/2008  
Kontrol Kesim Numarası : 795-02 Kontrol Kesim No  
Km.si : 19-250 Km.  
İzinin Konusu : Geçiş Yolu İzin Belgesi

Tesis Yeri : Pafta No : B.a. Parsel No : 2 - 3 Ada No: 653

## AÇIKLAMA

: 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun ile buna bağlı olarak çıkarılan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçerisinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün 8-9-10-11-12-13-14-38. Maddelerinde belirtilen şartlara uyulması ve sürekliliğin sağlanması zorunludur.  
1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin Ankara İstikametinde yan tarafında bulunan 15.00'lik imar yolundan en az 50.00 metre çekilerek giriş-çıkış bağlantısı yapılması, söz konusu Tesisin devlet yoluna direk bağlantısının yapılmaması gerekmektedir.

Bu izin Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü'nün 09/07/2008 tarih ve B.11.1.TCK.1.07.10.00/457-07-23945 sayılı yazılarında belirtilen şartlara ve ekindeki onaylı vaziyet planına uygun olarak yukarıda belirtilen mahalde inşa edilecek tesis için verilmiştir.

## DÜZENLEYEN

## KONTROL EDEN

## ONAYLAYAN

Tarih : 10/07/2008  
Adı Soyadı : Nihat KUTLUER  
Ünvanı : Teknisyen  
İmza :

10/07/2008  
Ekrem TAŞ  
Fen İşl.Müd.V.

10/07/2008  
Av.Murat İNİZ  
Belediye Başkanı



## EK ŞARTLAR :

Vergi Alındı No :

Tarih :

Miktarı :

YTL.

## 3 ÖRNEK DÜZENLENİR :

1. Tesis sahibine verilir.
2. TCK 7. Bölge Müdürlüğüne gönderilir
3. Belediye arşivine verilir.

**DİKKAT** : Belge üzerinde hiçbir kazıntı, silinti yapılamaz ve el yazısı ile Konulmuş not bulunmaz. Bütün ek şartlar ve notlar daktilo ile yazılır, onaylanır



Raporlayan	Tarih / Saat	Bayvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 18:07:02	2016-6333	20161207-529-F04268	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	65205629	Cilt / Sayfa No	12 / 1070	
İl / İlçe	SAMSUN / HAVZA	Ada / Parsel	653 / 2	
Kurum Adı	Havza	Yüzölçüm	10312,44000	
Mahalle / Köy Adı	İNÖNÜ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 19.2.2011 - 505		



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.09.2009

No : 401154

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezar Öztangut*

E. Nezar ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.09.2004

No : 400201

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Serkan KAYA**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



*Müslüm Demirbilek*

Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

Tarih : 12.01.2004

No : 400176

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ayşe EVCİN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

### **7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

Şirketimiz tarafında MD-SP135 referans numarası ile 29.08.2016 tarihinde konu mülk ile ilgili bir rapor hazırlanmış olup bu raporda değer 8.300.000 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.