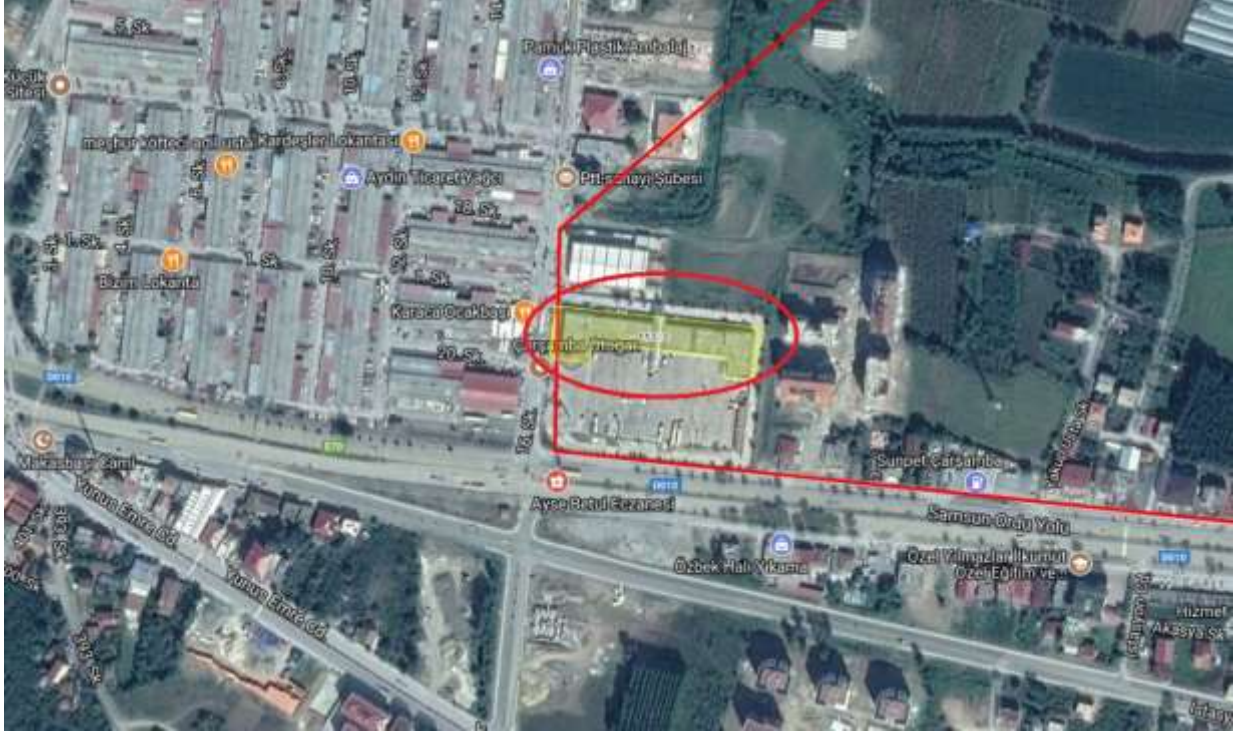


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAMSUN İLİ, ÇARŞAMBA İLÇESİ, KİRAZBUCAĞI
MAHALLESİ**

113 ADA 3 PARSEL

**“OTOGAR ” VASIFLI TAŞINMAZIN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

GR-2017-00863

ARALIK 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017
Rapor No	GR-2017-0863
Talep Tarihi	06.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	“OTOGAR” vasıflı taşınmaz
Çalışmanın Konusu	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 Ada 3 Parsel 5.111,96 m ² alanlı “OTOGAR” vasıflı taşınmazın değerlemesi
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı	5.111,96 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planına göre, Otogar ve Akaryakıt İstasyonu alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 13.900.000-TL’dir.(KDV Hariç) Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 16.402.000-TL’dir.(KDV Dahil)

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,77 –TL olarak kabul edilmiştir.(29.12.2017 tarihli Merkez Bankası Döviz Alış Kuru)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Berat Deniz ÖZTÜRK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Ahmet Erdoğan
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Serhat DEĞERLİ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 SAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI VE ADRES BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6

3. BÖLÜM RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER	6
3.2 UYGUNUK BEYANI	8

4. BÖLÜM GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVREÖZELLİKLERİ	10
4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR	11
4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ..... VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	13

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	13
---	----

5.2	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARI, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER.....	16
	VE EKONOMİK KOŞULLAR	
5.2.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR	16
5.2.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINA GENEL BAKIŞ	18
5.2.3	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DURUMU	18
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4	GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
5.5	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	21
5.6	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	22
5.7	DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
5.8	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	22
5.8.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
5.8.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
5.9	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	22
5.9.1	MALİYET ANALİZİ	23
5.9.2	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	23
5.9.3	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	23
5.10	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	24
5.11	NAKİT /GELİR AKIMLARI ANALİZİ	24
5.12	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	24
5.13	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ	25
	İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	
5.14	KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
5.15	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	27
5.16	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	28
5.17	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
5.18	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİYL YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI ..	28
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	
6.1	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN ...	28
	YÖNTEMİN VE NEDENİNİN AÇIKLANMASI	
6.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
6.3	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN ..	28
	VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	
6.4	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORFÖYÜNE	28
	ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	
6.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE	29
	DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
7.	BÖLÜM SONUÇ	
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ	29
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30
	EKLER	31-61

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

1.2 RAPOR NUMARASI

GR-201700863

1.3 RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine SAMSUN İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 Ada 3 Parsel posta adresinde konumlu, OTOGAR nitelikli taşınmazın ve Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsele komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının güncel pazar değeri tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet ERDOĞAN ve Berat Deniz ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2017

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 27.01.2017

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
İLETİŞİM	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) info@talyagd.com
KURULUŞ TARİHİ	02.03.2011
SERMAYESİ	550.000 TL.
TİCARET SİCİL NO	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını ve problemleri durumlarda görüş raporu sunmak.
İZİN/YETKİLER	Sermaye Piyasası Kurulu'nun SeriVIII No:45 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.10.2011 tarihinde Kurulca listeye alınan şirketler içinde yer almıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 18.10.2012 tarihli ve 5007 sayılı kararıyla Şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve

Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11.maddesine istinaden, bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN UNVANI	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİNİN ADRESİ	Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL
İLETİŞİM	T: 0 212 344 12 88 F: 0 212 344 12 86 info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı "OTOGAR " vasıflı 1 adet taşınmazın ve Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsele komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
2. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.

3. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
4. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
5. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
6. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
7. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
8. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
9. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
10. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
11. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
12. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
13. Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporunda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
10. Değerleme Uzman'ının analiz, fikir ve sonuçlarının bulunduğu bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne uygun olarak geliştirilmiş ve aynı standartlar uyarınca hazırlanmıştır.

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Berat Deniz ÖZTÜRK – 401154



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-400777



Sorumlu Değerleme Uzman
Serhat DEĞERLİ - 401403



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Rapora konu taşınmazın tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

İli	:	SAMSUN
İlçesi	:	ÇARŞAMBA
Mahallesi/Köyü	:	KİRAZBUCAĞI
Mevkii	:	-
Pafta No	:	F37d05d4a
Ada No	:	113
Parsel No	:	3
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	OTOGAR
Alanı	:	5.111,96 m ²
Sahibi-Hissesi	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. /TAM
Cilt No	:	8
Sahife No	:	688
Yevmiye No	:	1401
Tapu Tarihi	:	16.02.2011

Değerlemeye konu gayrimenkul Çarşamba ilçesi Beylerce Mahallesi sınırları içinde ilçe merkezine yaklaşık 2 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge genel olarak konut+ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup; Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde yapılaşmalar kısmen konut şeklindedir. Yapılaşmanın eski olduğu bölgede yer alan yapılar ise müstakil görünümlü olup, ortalama 2-4 kat arası değişen yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmaz Çarşamba Sanayi Sitesi, Makasbaşı Camii, 19 Mayıs Üniv. Mustafa Kemal Güneşdoğdu Kampüsü yakın konumdadır.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

Çarşamba Hükümet Konağı'na 2,5 km,

Çarşamba Belediyesi 'ne 2,5 km,

Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali'ne 42 km,

Samsun Çarşamba Havaalanı'na 17 km.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

İncelemeye konu parsel Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi sınırları içerisinde 113 Ada 3 Parsel numarası ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Çarşamba Kadastro Müdürlüğü'nde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü – Coğrafi Bilgi Sistemleri) TKGM-CBS'den incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde değerlendirilmeye konu taşınmazın yakın çevresinde sanayi bölgesi, konut amaçlı yapılar ile boş arsalar bulunmakta olup ana arterler üzerinde ticari yapılaşmalar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz

adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır.

Dosya içerisinde 113 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait

07.04.2008 tarih, 08/043/2627 nolu yeni yapı ruhsatı,

16.02.2009 tarih, 09/020/2627 nolu ilave yapı ruhsatı,

23.12.2009 tarih, 09/160/2627 nolu isim değişikliği yapı ruhsatı ve

29.01.2009 tarih, 09/11/2627 nolu yeni yapı kullanma izin belgesi,

15.07.2009 tarih, 09/77/2627 nolu ilave yapı kullanma izin belgesi,

24.12.2009 tarih, 09/127/2627 nolu isim değişikliği yapı kullanma izin belgesi

10.136,35 m² alanlı yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam 3 kat için düzenlenmiştir.

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

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın bağlı bulunduğu Çarşamba Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden yapılan incelemede alınan TAKBİS belgeleri ne göre söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazın mülkiyeti; 14.02.2011 tarih ve 1401 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz halen iskan olunan otogar binasıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması ile ilgili görüş 6.4 Maddesi başlığı altında belirtilmiştir.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Samsun Büyükşehirde 2012 yılından sonra yapı denetim uygulaması başlamış olup konu taşınmazın 2012 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetime tabi olmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 8 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.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAMSUN İLİ

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 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık 10 yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır. Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.



Çarşamba İlçesi

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

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

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

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

Yeşilirmak üzerinde kurulu bulunan Hasan Uğurlu ve Suat Uğurlu Barajları bulunmaktadır.

Mavi akım (Botaş) doğalgaz hattının Rusya'dan karaya çıktığı yer Çarşamba'nın Demirli mahallesi ne bağlı Durusu Mevkiidir. İlçemiz 2005 yılının sonunda o zamanın Rusya Devlet Başkanı Vladimir Putin ve İtalya Devlet Başkanı Silvio Berlusconi tarafından da ziyaret edilmiştir.

Çarşamba İlçesi Nüfus Verileri

Yıllara Göre Çarşamba Nüfusu

Yıl	Çarşamba Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	137.739	68.837	68.902
2015	136.775	68.162	68.613
2014	136.964	68.416	68.548
2013	136.184	67.888	68.296
2012	136.802	67.849	68.953
2011	137.538	68.414	69.124
2010	137.362	68.039	69.323
2009	138.527	69.003	69.524
2008	138.290	68.696	69.594
2007	136.343	67.443	68.900

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

2016 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %3,2 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre beklentilere yakın olarak %5,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ve 2017 Nisan ayında gerçekleşen Anayasa değişikliği referandumunun ardından politik belirsizlikler azalmış ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmasıyla ekonomik aktiviteler tekrar canlanmaya başlamıştır. Rusya ile ilişkilerin düzelmesi ve Türkiye'ye yönelik güvenlik endişelerinin yavaş yavaş ortadan kalkmasıyla turist sayısı ve turizm gelirlerinde 2016 yılına göre önemli ölçüde artış olmuştur.

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk 9 ayında TL. tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2017 yılı sonunda faiz arttırma beklenti güçlenmektedir. Ancak enflasyon hedefinin beklentinin altında kalması tehlikesine karşı uzun vadede FED'in ekonomiyi destekleyici politikalarının devam edeceği düşünülmektedir.

ABD ekonomisi, EURO bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk yarısında olumlu olması ve tüketici güveninin yükselmesi nedenleriyle 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir.

TUIK tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %5,1 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk yarısında GSYH artışına tüketim 2,4, yatırımlar 1,9 ve net ihracat 2 puan seviyesinde katkı sağlamıştır.

Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılı 2. Çeyrek büyümesinde, hizmetler sektörünün katkısı %2,7, sanayi sektörünün katkısı %1,3, inşaat sektörünün katkısı %0,5 ve tarım sektörünün katkısı %0,2 olmuştur.

Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin devam etmesi ve 2017 yılsonundaki büyümenin %5 oranında olması beklenmektedir.

2016 yılı sonunda Türkiye'nin enerji giderlerinin azalmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün negatif etkisiyle cari açığın GSYH'ya oranı %3,8 oranına yükselmiştir. 2017 yılının ilk 7 ayı itibariyle dış ticaret açığının genişlemesinin etkisiyle cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %20,8 oranında artmıştır. 2017 yılsonu itibariyle net ihracatın olumsuz etkisiyle beraber cari açığın GSYH'na oranının %4,8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

İşsizlik oranı TÜİK verilerine göre önceki aya oranla azalarak Haziran ayında %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için ortalama işsizlik oranının artarak %10,8 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE); ulaştırma, konut ile lokanta ve otel fiyatlarının artmasıyla 2017 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 oranında ve oniki aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır.2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyrini koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

Merkez Bankası, 2017 yıl sonunda enflasyonun orta noktası %8,7 olmak üzere %7,8 – 9,6 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir.

Merkez Bankası 14 Eylül'deki Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek, gecelik borç verme faiz oranını %9,25'e, daha önce Nisan ayında artırdığı geç likidite penceresi borç verme faiz oranını da %12,25 'te sabit tutmuştur. Merkez Bankası ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti 11 Ekim itibariyle %11,97 seviyelerinde seyretmektedir.

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibariyle %18,3 büyüme kaydetmiştir. Ağustos ayı itibariyle yıllık olarak ticari kredi hacmi %19,7 ve konut kredi hacmi ise %21,9 oranında artmıştır.

5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015 'te yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası'nın 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direkt etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibariyle, özellikle konut sektöründe temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015 'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimi ile geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için

avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyalara olan ilgi gözlemlenmiştir.2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen %4 'lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın da etkili olduğu muhakkaktır.

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi, gerekse ülke ekonomisindeki durağanlık sebebiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır.2012 ve 2013 yıllarında ise, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur.2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma meydana gelmiştir.2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında da konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin %25 'ini alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın %20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarında artış beklenmektedir.

5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. 2016 yılında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk yarısında daha iyi bir performans göstererek %6,5 oranında büyümüştür. Aynı şekilde 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken, bu rakam 2017 yılının ilk yarısında %9,3 'e yükselmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde büyümeye ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceği düşünülmektedir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Konut + Ticaret
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: Bodrum+Zemin+1 kat
Yapı Sınıfı	: 4/B
Deprem Bölgesi	: 2.Derece

Deprem Hasar Durumu:	Yok
Onarım/Güçlendirme:	Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı :	-
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 9
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Otogar
Kullanım Şekli	: Otogar

Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 113 ada 3 parsel 5.111,96 m² düz bir topoğrafik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Konu parsel yamuk şeklinde olup parselin doğusu 16. Sokağa, kuzeyi otopark alanına, güneyi park ve otopark alanına sınırdır. Parselin Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) ile arasında park ve otopark alanı bulunmaktadır. Konu parselin park ve otopark alanı ile birlikte kullanılmakta olup parsel sınırları istinat duvarları ile çevrili, otopark girişi doğu cephesinden 16. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Otogar, minibüs garajı, güvenlik kulübesi yapıların haricindeki kısımlar saha betonu ile kaplıdır. Binanın;

Bodrum Kat: 3.345 m² alana sahip Restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, 4 adet terminal deposu, 13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanlar badana boyalı olup iç kapıları panel kapıdır.

Zemin Kat: 3.345 m² alana sahip kafeterya, mutfak, bilet satış gişeleri, wcler, personel soyunma odası, büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları, yolcu bekleme alanları hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar badana boyalı, camekanları ve pencereleri alüminyum doğramadır. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı, iç kapıların bir

kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı panel kapılıdır. Katlar arası geçişi sağlayan merdivenler granit kaplı, korkulukları alüminyum doğramadır.

1.Normal Katı: 2.723 m² alana sahip ofisler, müdür odası, sekretarya odası, personel odası, toplantı odaları, restaurant, mutfak, mescit, wc'ler, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı duvarları saten boyalı, tavanlar badana boyalıdır. Wc zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, ofis hacimlerinin zeminleri laminant parke kaplı, duvarları saten boyalı, pencereler alüminyum doğrama, iç kapıların bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı panel kapıdır.

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 9413 m² 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.

Ayrıca otopark binasının güneyinde 9.228 m² alana sahip park ve 6.742 m² alana sahip otopark alanı içerisinde, otopara hizmet veren ve tamamlayıcı unsurları olan; 168 m² alana sahip tek katlı minibüs garajı, 22 m² güvenlik kulübesi ve 115 m² kanopisi bulunan akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

168 m² alana sahip minibüs garajı mimari projesine göre 8 adet ofis, büfe, danışma-güvenlik ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

22 m² alana sahip güvenlik kulübesi mimari projesine tek kattan oluşmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda yaklaşık 115 m² alana sahip kanopi, 2 adet akaryakıt pompası, 1 adet 15 m³ benzin tankı, 1 adet 15 m³ ve 1 adet 30 m³ motorin tankı bulunmaktadır. 113 ada 3 parselde ait verilmiş tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 20 m² akaryakıt istasyonu için verilmiş olmasına rağmen akaryakıt istasyonunun park alanı içerisinde yer aldığı ve herhangi bir yapı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Konu parsel ve güneyinde yer alan park ve otopark alanının yapılar haricinde kalan kısımlarında yaklaşık 15.000 m² saha betonu bulunmaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2017 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 1021 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 920TL/m² olarak baz alınmıştır.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Ana arterlere yakın konumlu olması
- Otogar imarlı olması

5.8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine kısmen uzak konumda yer alması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır. Arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

5.9.1. MALİYET ANALİZİ

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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

5.9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

5.9.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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 dâhilinde 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.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmazlar arsa vasıflı olmamasından dolayı herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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.

5.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

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 650 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 200 TL/m² ile 350 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “Otogar ve akaryakıt istasyonu” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 850,00 TL/m² değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;

$5.111,96 \text{ m}^2 \text{ (Arsa Alanı)} \times 850 \text{ TL/m}^2 = 4.345.166 \text{ TL}$ olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu otogar binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 9.413 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 4/B olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 1.021,00 TL/m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

Otogar binası: $9.413 \text{ m}^2 \times 920,00 \text{ TL/m}^2 = 8.659.960 \text{ TL}$ olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu parsel ve güneyinde yer alan park ve otopark alanının yapılar haricinde kalan kısımlarında yaklaşık 15.000 m² saha betonu bulunmakta olup saha betonu maliyeti değerlendirilmede göz önünde bulundurulmuştur.

Saha betonu maliyeti: 15.000 m² x 50,00 TL/m²= 750.000 TL

Ayrıca otopark binasının güneyinde 9.228 m² alana sahip park ve 6.742 m² alana sahip otopark alanı içerisinde yer alan 168 m² alana sahip tek katlı minibüs garajı, 22 m² güvenlik kulübesi ve 115 m² kanopisi bulunan akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 3/A olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 694,00 TL/m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiştir.

Minibüs garajı: 168 m² x 625 TL/m² = 105.000 TL

Güvenlik kulübesi: 22 m² x 625 TL/m² = 13.750 TL

Kanopi: 115 m² x 225 TL/m² = 25.875 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.

Arsa Alanı: 5.111,96 m² x 850 TL/m² = 4.345.166 TL

Otopark Binası: 9.413 m² x 920,00 TL/m² = 8.659.960 TL

Saha Betonu Maliyeti: 15.000 m² x 50,00 TL/m² = 750.000 TL

Minibüs Garajı: 168 m² x 625 TL/m² = 105.000 TL

Güvenlik Kulübesi: 22 m² x 625 TL/m² = 13.750 TL

Kanopi: 115 m² x 225 TL/m² = 25.875 TL

Toplam Yasal ve Mevcut Durum Değeri; 13.899.751 TL olup **13.900.000 TL** olarak düzeltilmiştir.

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

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

EMSALLER :

Konu taşınmazın değerlendirilmesi için benzer özelliklere sahip emsal mülkler ile karşılaştırmalar yapılmış olup, gerçekçi yaklaşım için emsal karşılaştırma yöntemi seçilmiştir.

	İlgili / Telefon	Mevkii, Konumu ve Mesafesi	Özellikleri	Satış Fiyatı	m ² Birim Değeri
Emsal 1	Çiftlik Emlak 0362 233 68 36	Taşınmazın 4 km kuzeybatısında Samsun-Ordu karayolunda cepheli	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 4 km kuzeybatısında bulunan 26.000 m ² alana sahip olan tarla nitelikli taşınmaz 4.250.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz imar parseli olmadığından ve ilçe merkezine uzak konumda olduğundan dezavantajlıdır. (163 TL/m ²)		
Emsal 2	Sahibinden 0545 590 05 55	Taşınmazın 2,0 km kuzeybatısında Samsun-Ordu karayolunda cepheli	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeybatısında bulunan 423 m ² alana sahip olan konut+ticaret alanında bulunan 2 kat imarlı arsa nitelikli taşınmaz 250.000 TL bedel ile satılıktır. (591 TL/m ²)		
Emsal 3	Remax Mina 0362 438 14 38	Taşınmazın konumlu olduğu bölge	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 50 m mesafede bulunan 2.458 m ² alana sahip konut imarlı arsa nitelikli taşınmaz 540.000 TL bedel ile satılıktır. (220 TL/m ²)		
Emsal 4	Yetkin Emlak 0362 832 12 04	Taşınmazın konumlu olduğu bölge	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 3 kat konut imarlı olan 420 m ² alana sahip arsa nitelikli taşınmazın 130.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (310 TL/m ²)		
Emsal 5	Sahibinden 0505 543 44 54	Taşınmazın konumlu olduğu bölge	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 3 kat konut imarlı olan 408 m ² alana sahip arsa nitelikli taşınmazın 185.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (453 TL/m ²)		
Emsal 6	Renn Gayrimenkul 0532 257 55 15	Taşınmazın konumlu olduğu bölge	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Samsun-Ordu karayoluna cepheli ticari imarlı 4490 m ² alanlı arsa için 1.000.000 USD istenmektedir. (868 TL/m ²)		
Emsal 7	Ravza Emlak 0362 833 43 05	Taşınmazın konumlu olduğu bölge	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların konum ve alanına göre 250-400 TL/m ² , ticari imarlı arsaların ise 700-850 TL/m ² birim fiyat aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.		
Görüş Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan satılık emsaller ve emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler neticesinde bölgedeki ticari imarlı arsaların 650-850TL/m ² civarında satılabileceği değerinin olacağına kanaat edilmiştir.					

5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan araştırmaya göre Otogar içerisinde yer alan, zemin kat seviyesindeki dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 85 TL – 95 TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 55 TL – 70 TL arasında olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralabilir alanı 3.595,00 m²'dir. Zemin katta yer alan dükkanların toplam kiralabilir alanı 1.350,00 m², diğer katlardaki dükkan ve mağazaların toplam kiralabilir alanı 2.245,00 m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %40 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkân veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 90 TL/m²/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare

birim kira değerlerinin 60 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın %40 doluluk oranına göre toplam;

Aylık Kira Geliri: (90 TL/m²/ay x 1.350,00m²) x 0,40 + (60 TL/m²/ay x 2.245,00 m²) x 0,40 = 102.480 (Düzeltilmiş Değer = 100.000 TL.)

Yıllık Kira Gelirinin: 100.000 TL/ay x 12 ay = 1.200.000 TL

Değerleme konusu taşınmazın 08.07.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Aybir Gıda San. İnş. Tic. Ltd. Şti.ne aylık 46.000 TL+KDV bedeli üzerinden kiraya verildiği ve işletmecinin beklenen karı elde edememesi nedeniyle sözleşmenin aynı bedel ve şartlar üzerinde 2016 yılında 1 yıl uzatıldığı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiyle öğrenilmiştir.

5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Rapor Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir. Değerleme konusu 113 ada, 3 numaralı parselde bitişik olan yaklaşık 9.228 m² "Park Alanı (Yeşil Alan)" ve yaklaşık 6.742 m² "Otopark Alanı" üzerinde bulunan ve otogarın mütemmim cüz'ü olan İlçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım hakkı ve otogar ile birlikte tüm bu tesislerin işletme hakkı 30.05.2008 tarihli Satış Sözleşmesi ile terminal malikine bırakılması nedeniyle değerlendirme kapsamına alınmıştır. Samsun İli, Çarşamba İlçesi Tapu Müdürlüğünden 07.12.2016 tarihli alınan takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarihli imar durum yazısı ile taşınmaza ait imar durumu belirlenmiştir

5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre otogar olarak inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. Mevcuttaki imar durumu ve yapılaşma şartlarına uygun olarak kullanım en iyi kullanımıdır.

5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

5.18. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazın imarlı arsalar olması sebebiyle yasal gereklilikleri açısından imar lejantı ve yapılaşma şartları rapor içerisinde yer almakta olup mevzuat uyarında gerekli tüm izinlerinin tam ve eksiksiz olarak verilmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “b”

fıkrasında “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması ve bütün olarak kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37D05D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsele komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının sermaye 24 piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina(**otogar binası**) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu mülklere nihai değer olarak 13.900.000,00-TL (OnüçmilyondokuzyüzbinTürklirası)

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ :

13.900.000 TL. (KDV HARIÇ)

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ :

16.402.000 TL. (KDV DAHİL)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Berat Deniz ÖZTÜRK – 401154



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-400777



Sorumlu Değerleme Uzman
Serhat DEĞERLİ - 401403



Ekler:

- Lisans belgeleri
- Fotoğraflar
- Mevcut İmar Durum Örneği
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje Kapağı
- Vaziyet Planı
- Kat Planları
- Tapu Kayıt Örneği
- Tapu Örneği
- UAVT Adres Kodu

**LİSANS
BELGELERİ**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

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

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008


No : 400777

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 uyanınca

Ahmet ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




L. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ÖRNEKTİR

SAMSUN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI BİRLİĞİ
T.C. NOTERLİĞİ
Başkanlık Mülhaneleri Cd. Çarşı No: 2009
İstanbul / SAKİYEKİSİ
Giriş Kat: D.11 (Eski Mülhaneler Katı)
Tel: (0362) 233 35 70 - Fax: (0362) 233 37 70

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ **0 2 8 1 1**

10 Şubat 2016

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 Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Berat Deniz ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN

E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belgenin, ibraz edilen ayınin olduğunu
bir örneğinin ibraz edene imza atılarak
dairesine kaydedilmiş olduğunu,
vaticilğini beyan ederim.



SAMSUN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI BİRLİĞİ
MURAN BAŞUSTA US



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682

20/10/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Adnan Menderes Bul. Sami Kaya İş Merkezi No:47/33
Muratpaşa / ANTALYA

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.10.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

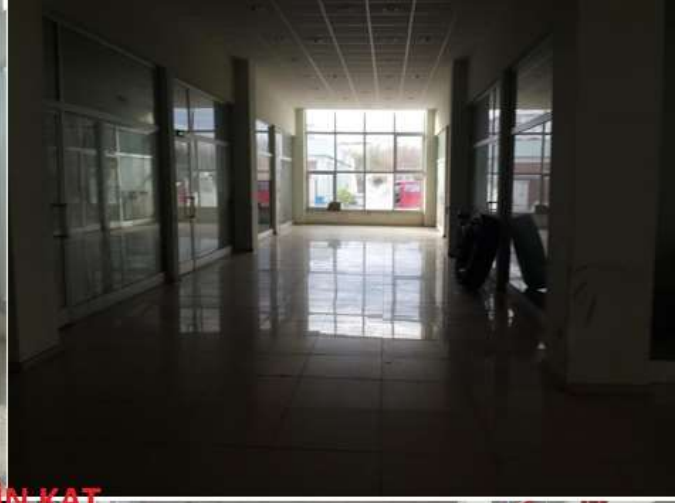
FOTOĞRAFLAR





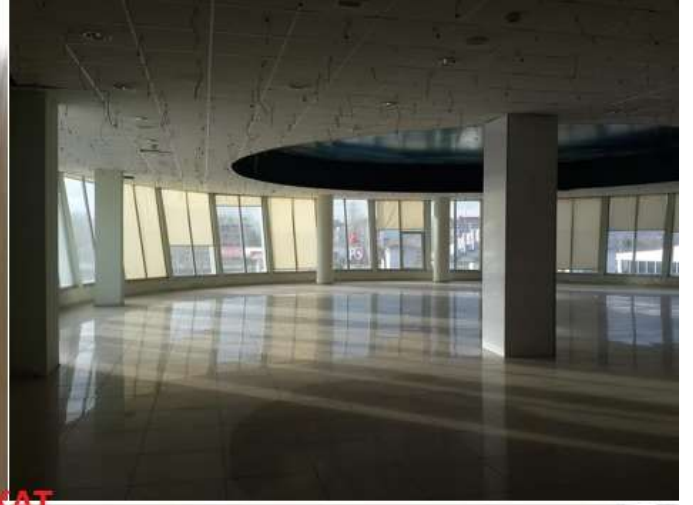






ZEMİN KAT

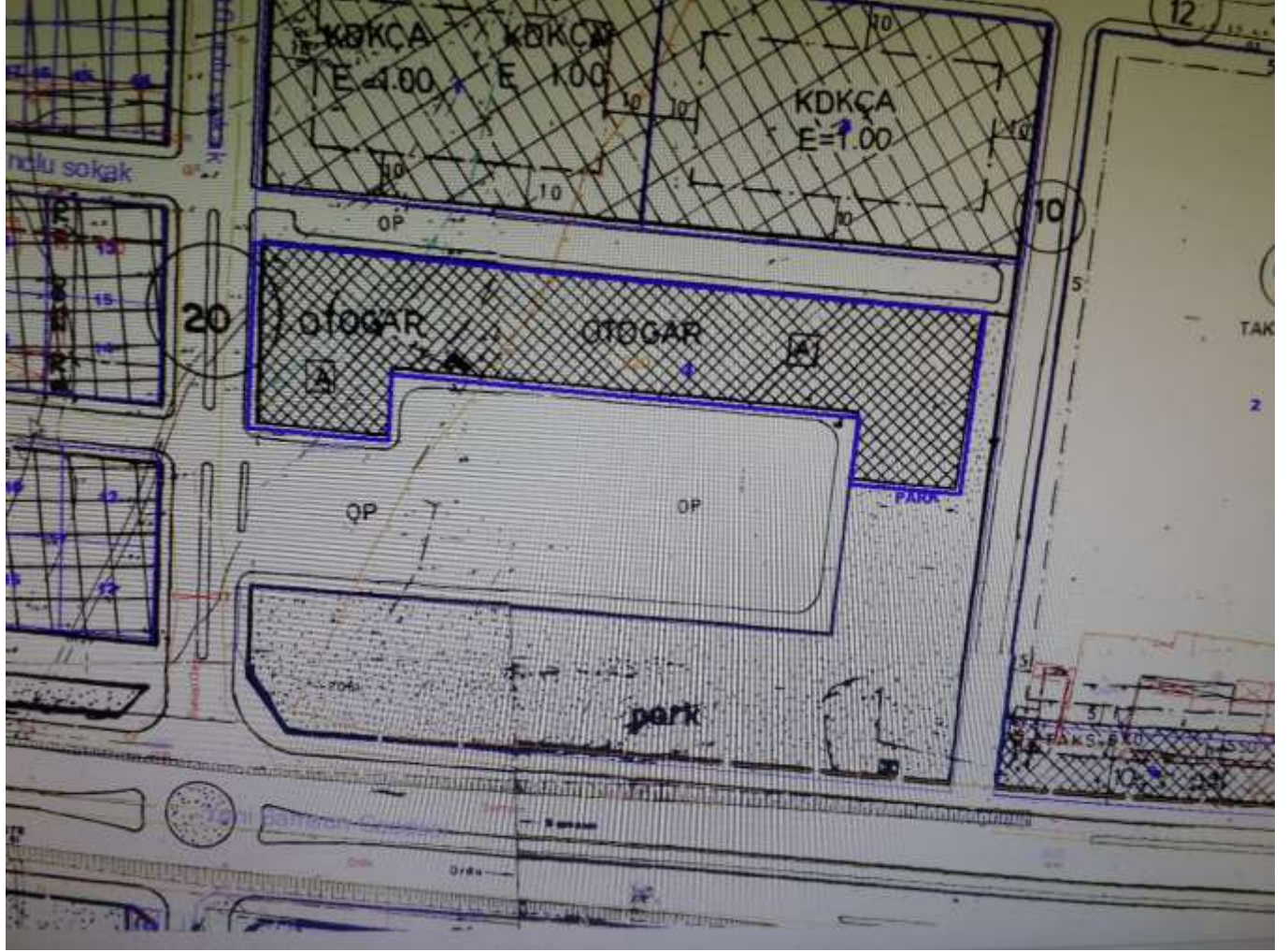




1. KAT



MEVCUT İMAR DURUM ÖRNEĞİ





T.C.
ÇARŞAMBA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 94272565-310.99- 7962
Konu : İmar Durumu Hakkında

06/12/2017

TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgi: 06/12/2017 tarihli yazımız.

İlgi yazı ile hakkında bilgi istenilen İlçemiz Kirazbucacı Mahallesi 113 ada 3 nolu parsel imar planında, Otopark Alanına tahsisli olup; yol, yeşil alan, sit alanı vb. gibi faktörlerden etkilenmemektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

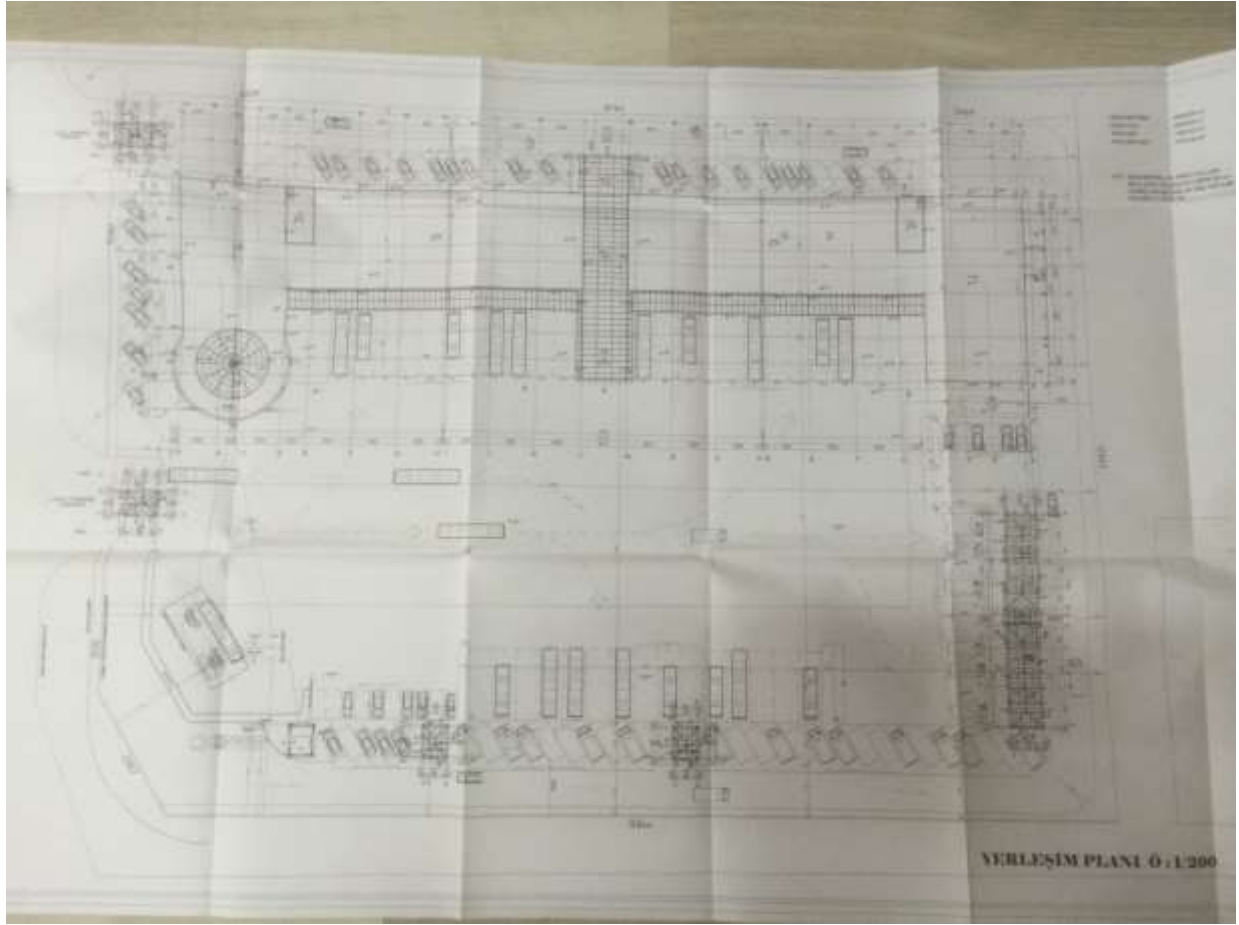
Murat KÖSE
İmar ve Şehircilik Müdürü

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
(İSKAN)**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...	
3. Proje Adres: ...		4. Proje Durumu: ...	
5. Proje Sahibi: ...		6. Proje Yürütücüsü: ...	
7. Proje Başlangıç Tarihi: ...		8. Proje Bitiş Tarihi: ...	
9. Proje Durum: ...		10. Proje Durum: ...	
11. Proje Durum: ...		12. Proje Durum: ...	
13. Proje Durum: ...		14. Proje Durum: ...	
15. Proje Durum: ...		16. Proje Durum: ...	
17. Proje Durum: ...		18. Proje Durum: ...	
19. Proje Durum: ...		20. Proje Durum: ...	
21. Proje Durum: ...		22. Proje Durum: ...	
23. Proje Durum: ...		24. Proje Durum: ...	
25. Proje Durum: ...		26. Proje Durum: ...	
27. Proje Durum: ...		28. Proje Durum: ...	
29. Proje Durum: ...		30. Proje Durum: ...	
31. Proje Durum: ...		32. Proje Durum: ...	
33. Proje Durum: ...		34. Proje Durum: ...	
35. Proje Durum: ...		36. Proje Durum: ...	
37. Proje Durum: ...		38. Proje Durum: ...	
39. Proje Durum: ...		40. Proje Durum: ...	
41. Proje Durum: ...		42. Proje Durum: ...	
43. Proje Durum: ...		44. Proje Durum: ...	
45. Proje Durum: ...		46. Proje Durum: ...	
47. Proje Durum: ...		48. Proje Durum: ...	
49. Proje Durum: ...		50. Proje Durum: ...	
51. Proje Durum: ...		52. Proje Durum: ...	
53. Proje Durum: ...		54. Proje Durum: ...	
55. Proje Durum: ...		56. Proje Durum: ...	
57. Proje Durum: ...		58. Proje Durum: ...	
59. Proje Durum: ...		60. Proje Durum: ...	
61. Proje Durum: ...		62. Proje Durum: ...	
63. Proje Durum: ...		64. Proje Durum: ...	
65. Proje Durum: ...		66. Proje Durum: ...	
67. Proje Durum: ...		68. Proje Durum: ...	
69. Proje Durum: ...		70. Proje Durum: ...	
71. Proje Durum: ...		72. Proje Durum: ...	
73. Proje Durum: ...		74. Proje Durum: ...	
75. Proje Durum: ...		76. Proje Durum: ...	
77. Proje Durum: ...		78. Proje Durum: ...	
79. Proje Durum: ...		80. Proje Durum: ...	
81. Proje Durum: ...		82. Proje Durum: ...	
83. Proje Durum: ...		84. Proje Durum: ...	
85. Proje Durum: ...		86. Proje Durum: ...	
87. Proje Durum: ...		88. Proje Durum: ...	
89. Proje Durum: ...		90. Proje Durum: ...	
91. Proje Durum: ...		92. Proje Durum: ...	
93. Proje Durum: ...		94. Proje Durum: ...	
95. Proje Durum: ...		96. Proje Durum: ...	
97. Proje Durum: ...		98. Proje Durum: ...	
99. Proje Durum: ...		100. Proje Durum: ...	

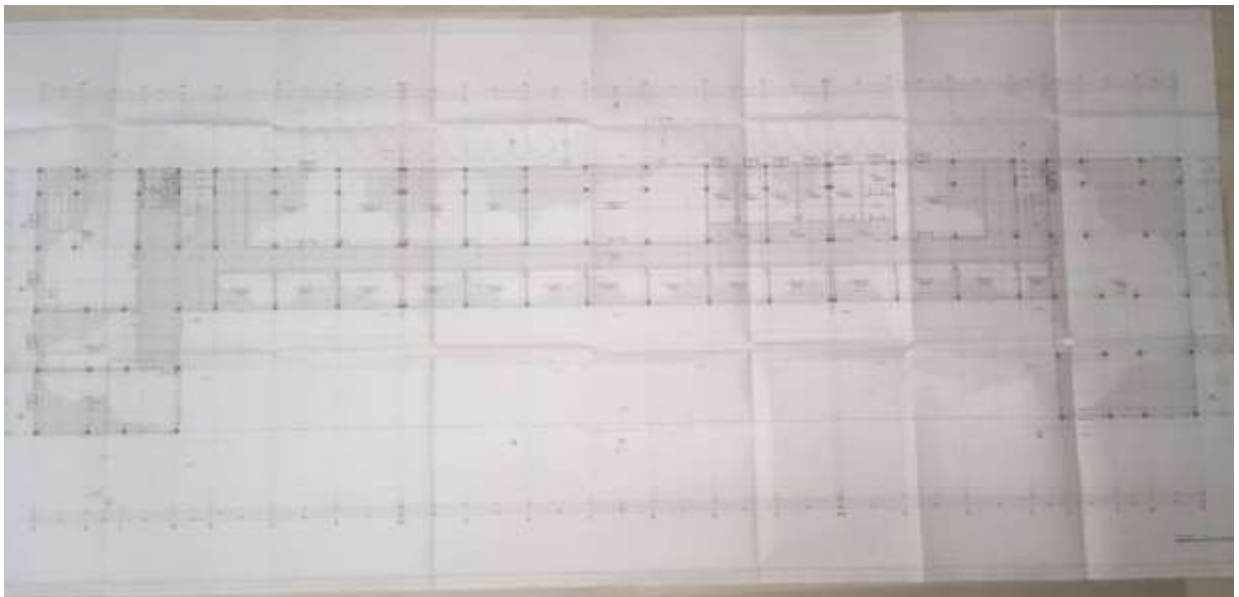
VAZİYET

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
VAZİYET PLANI					
MAHALLE		PAFTA:	ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA				TEL :	
				FAX :	
				E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
[Handwritten Signature]					
BETONARME					
SIHHİ TESİSAT					
ELEKTRİK					
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/200 - 1/500
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					[Handwritten Signature]
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					[Handwritten Signature]
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					[Handwritten Signature]

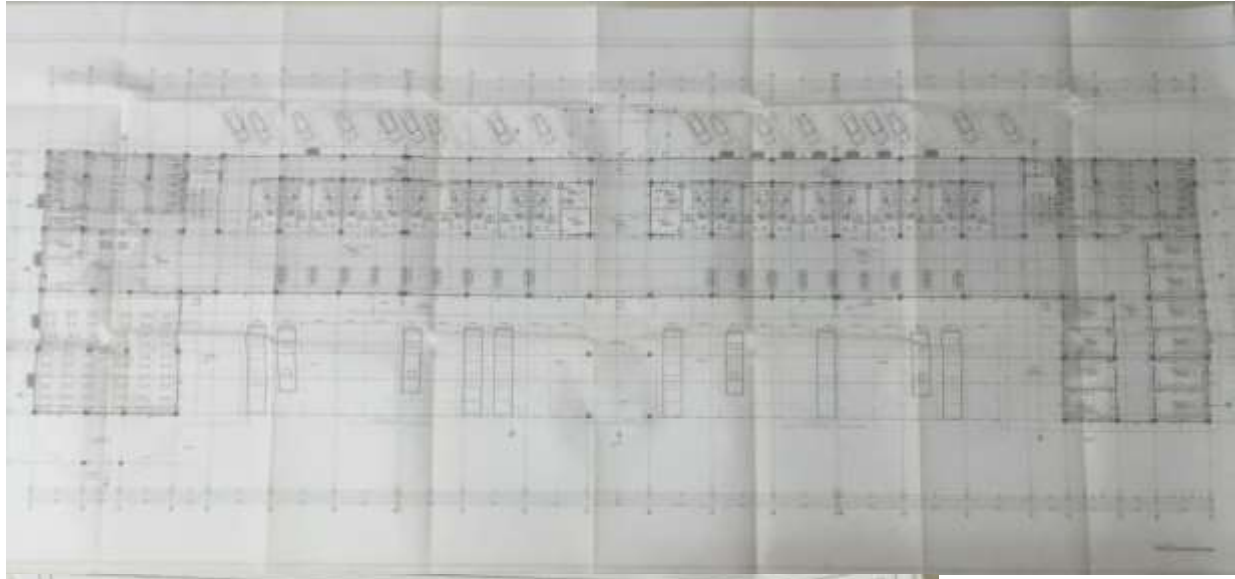


KAT PLANLARI

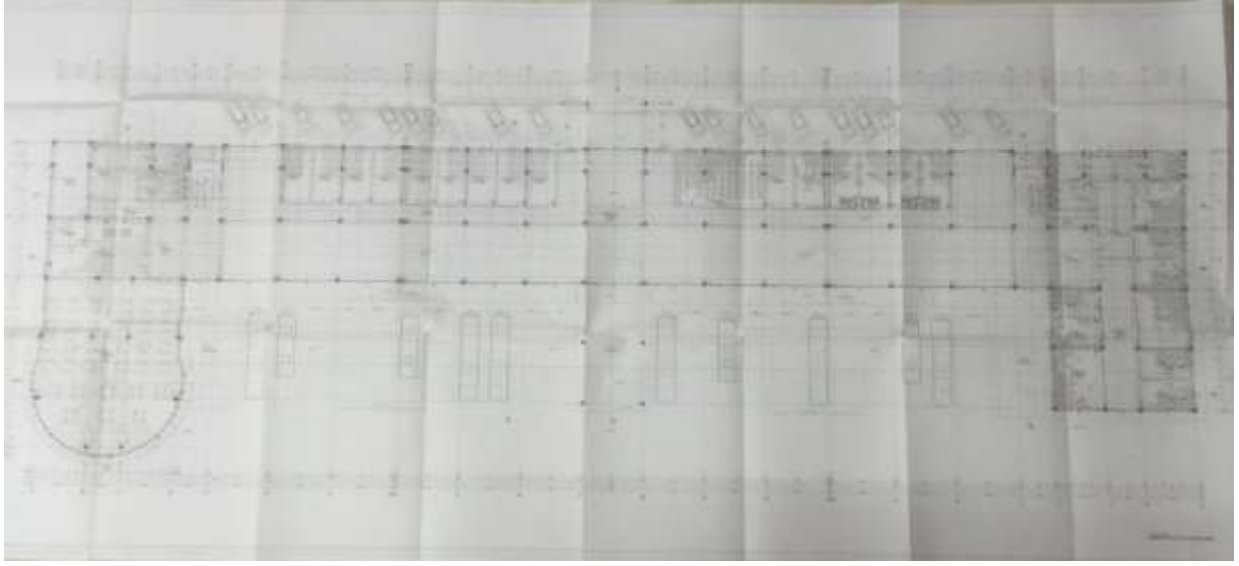
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARASI TERMINALI				
OTOBÜS TERMİNALİ BODRUM KAT PLANI					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSEL	
YÜKLENECİ FIRMA			TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
ŞEHİR TESİSAT	HALUK PEŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	EL. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
İNŞAAT MÜDÜRÜ					
ETİKET PROJE SÜBİ MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI					



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARASI TERMİNALI				
OTOBÜS TERMİNALI ZEMİN KAT PLANI					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SİCCİN YÖNÜ	İNŞ. NO			
SİHİTİ TESİSAT	HALUK PEKÇEN	WAK. NO			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. NO			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
OTOBÜS TERMİNALI BİRİNCİ KAT PLANI					
MARALFE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÖKLENCİ FİRMA			TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SİBİHİ TESİSAT	HALUK PEŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMEYDAN	ELE. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJİ SÜBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



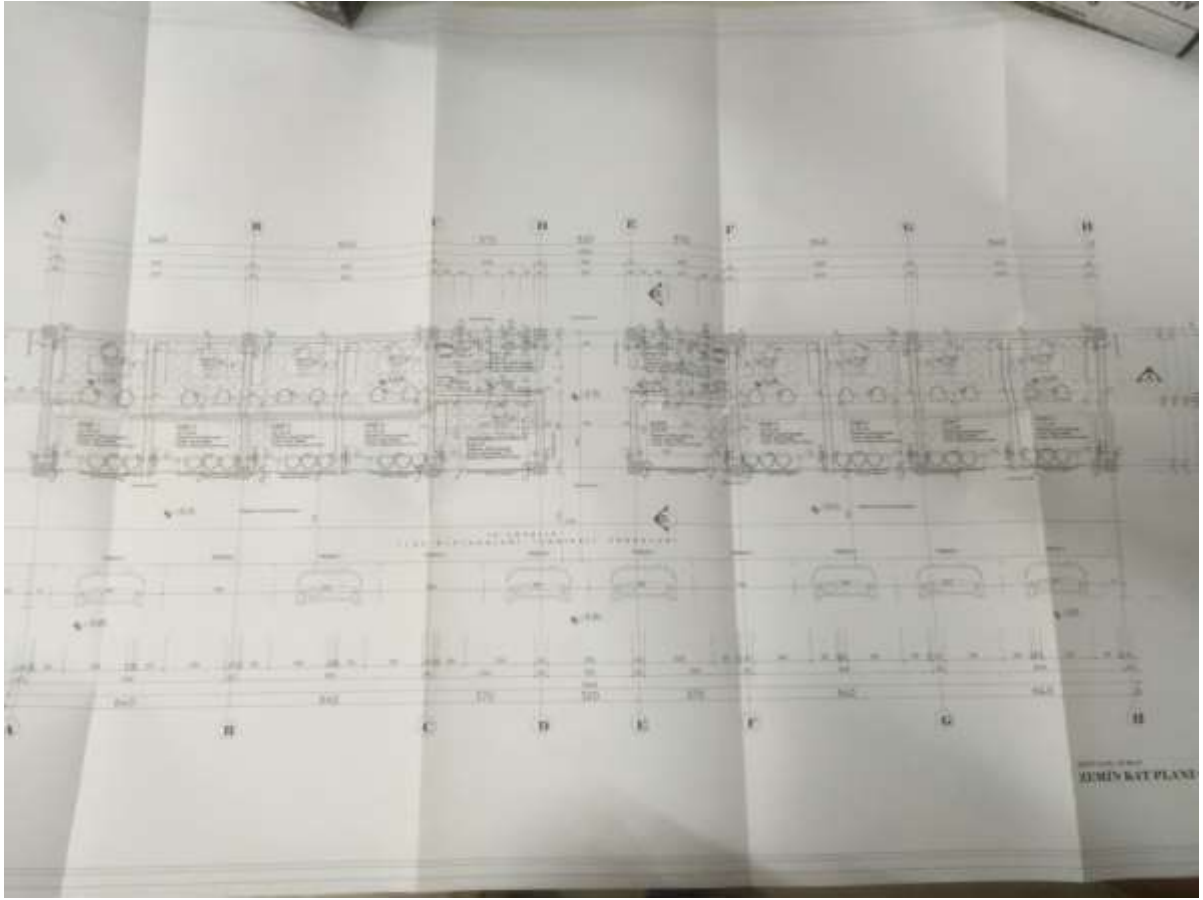
T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI
MİNİBÜS TERMİNALI ZEMİN KAT PLANI	

MAHALLE	PAFTA:	ADA:	PARSEL:
YÜKLENİCİ FİRMA	TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.
			ODA SİCİL NO.
			İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.	
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.	
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.	
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ		ÖLÇEK 1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA	

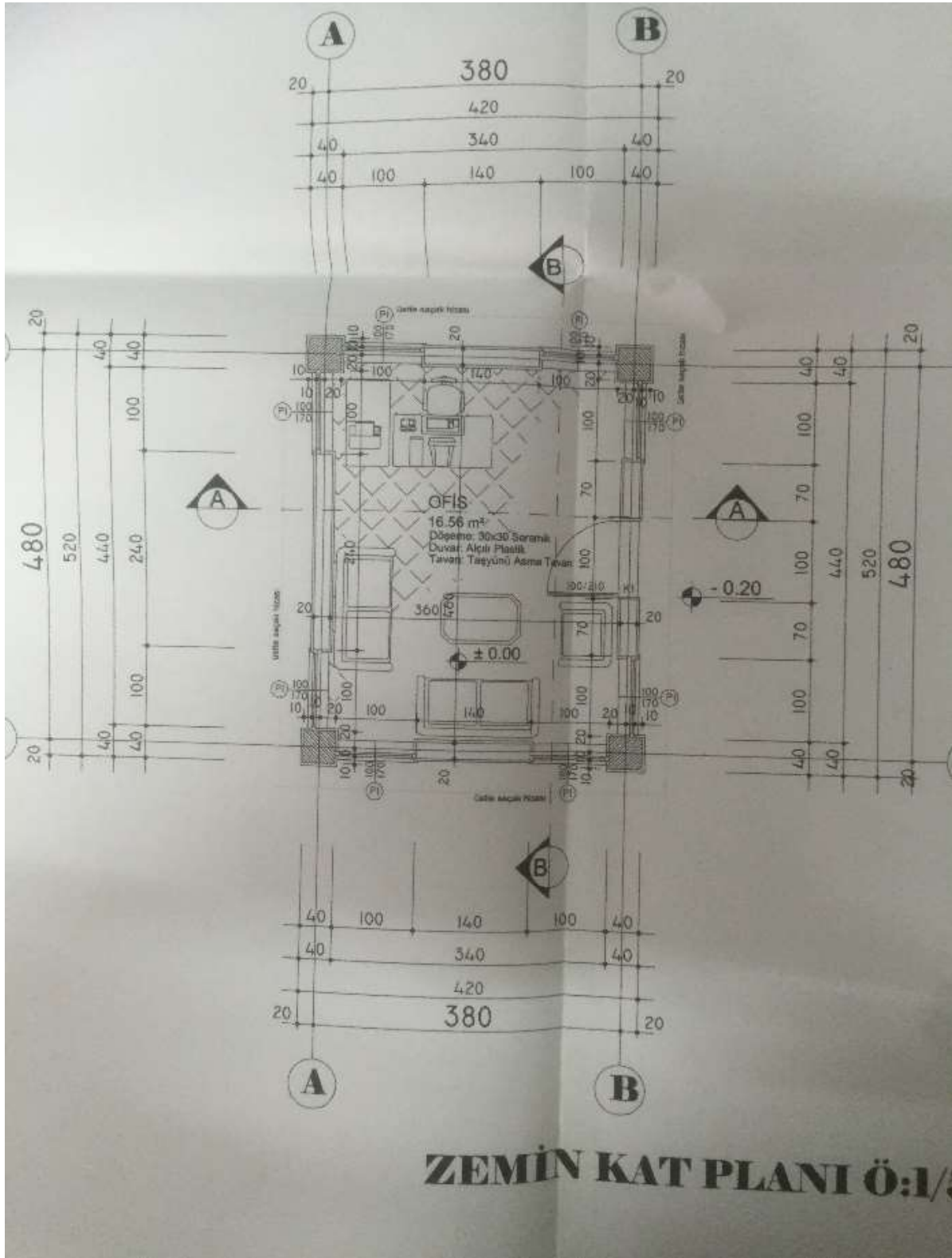
ONAY

	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV	İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ			
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ			
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI			



T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
NİZAMİYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ					
MAHALLE	PAFTA:			ADA:	PARSEL:
YÜKLENİCİ FIRMA				TEL :	
				FAX :	
				E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAE. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
					1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



TAPU KAYIT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MAYDAR KARACA Tarih: 15/12/2017 10:27:57 AM
MakbuzNo: 058117167632 DekontNo: 20171210000806 BaşvuruNo: 18763

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	113/3
Taşınmaz ID:	52219923	Yüzölçümü(m2):	5111.96
İl/İlçe	SAHSON/CARŞAMBA	Ana Taşınmaz Nitelik:	OİOGAR
Korum Adı:	Çarşamba TM		
Mahalle/Köy Adı:	FİSİSİBUCAĞI M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	3/688		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 147466241	(SN:6904000) AVRASVA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VEH:	-	1 / 1	5111.96	Çarşamba TM Satış 16/02/2011 - 1401	-

TAPU ÖRNEĞİ

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p>		
İlçesi	ÇARŞAMBA/0					
Mahallesi						
Köyü	KIŞRAZBUCAĞI					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
SATIŞ	9125000.00YTL	F37D05D4A	113	3	5111	.96
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÜTOGRAH				
	Sınırı	Paftasında				
	Edinme Sebebi	Tamamı Avrasya Terminal İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
	Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIĞI A.Ş. :				
Gözetil	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	1401	8	588		16/02/2011	Cilt No.
Sahife No.	9252	<p>Siciline uygundur.</p> <p>ERDOĞAN ÖZELİK</p> <p>Tapu Sicil Müdürü</p>				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	02/11/2010	<p>NOT : - Bilgiye göre tapu harcı ve diğer tapu giderleri tahsil edilmiştir.</p> <p>- Tapu harcı tutarında geçiriz eden sorumluluğu Tapu Gelir Müdürlüğüne aittir.</p>				Tarih

UAVT ADRES KODU

Adres:

BEYLERCE Mah. YENİ SAMSUN
CADDE Sok. OTOGAR Sit. No: 220 /
Z01 ÇARŞAMBA / SAMSUN
Bina Kodu: 1357714

Bu adrese ait adres kodu:

2236047839

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)