



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1371

Aralık 2020



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2020
Revize Rapor Tarihi	19.02.2021
Rapor Numarası	Özel 2020-1371
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, "Otogar" nitelikli 113 ada 3 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Beş (75) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	47
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	47
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	48
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	48
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	48
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	53

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

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	53
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	61
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	61
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	61
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	61
5.1	Pazar Yaklaşımı	63
5.2	Maliyet Yaklaşımı	66
5.3	Gelir Yaklaşımı	67
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	68
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	69
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	69
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	69
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	69
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	69
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	70
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	70
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	70
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	70
7.	SONUÇ	70
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	70
7.2	Nihai Değer Takdiri	71
8.	UYGUNLUK BEYANI	72
9.	RAPOR EKLERİ	72

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1371 / 30.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kirazbucağı Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No: 220, Çarşamba/Samsun
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 ada 3 parselde bulunan "OTOGAR" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda otogar olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 113 ada 3 parsel, 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi Revizyon uygulama imar planında "OTOGAR" alanında kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	19.500.000,00-TL (On Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	23.010.000,00-TL (Yirmi Üç Milyon On Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.12.2020 itibariyle başlanmış 27.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2020 tarihinde Özel 2020-1371 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 ada 3 parselde bulunan "OTOGAR" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 ada 3 parselde bulunan "Otogar" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

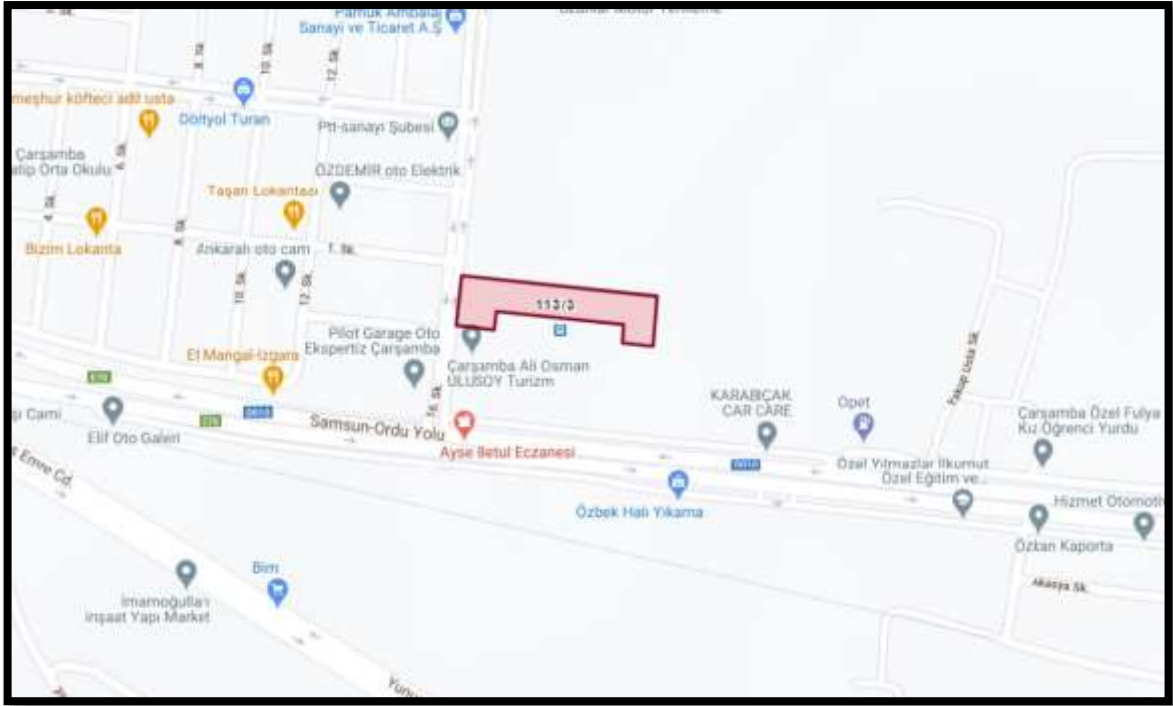
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Beylerce Mahallesi'nde (Tapuda Kirazbucağı olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "Otogar" vasıflı olan gayrimenkul, Çarşamba Merkezine 2 km, Samsun merkezine 32 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Çarşamba İlçe merkezi yönünden ulaşmak için; Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde Samsun istikametinde yaklaşık 2 km ileride sağa ayrılan 16. Sokak'a girilir. Taşınmaz 16. Sokak ile Yeni Samsun Caddesi'nin kesişiminde kuzeydoğu cephede konumudur. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş imar parselleri, Çarşamba Küçük Sanayi Sitesi, vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.



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



Koordinatlar: Enlem: 41.2067 - Boylam: 36.7006

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: SAMSUN/ÇARŞAMBA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAZBUCAĞI MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 8/688
ADA - PARSEL	: 113/3
YÜZÖLÇÜM	: 5111.96 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: OTOGAR
TAŞINMAZ ID	: 52219923
MALİK - HİSSE	:AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: SATIŞ (16.02.2011 – 1401)

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

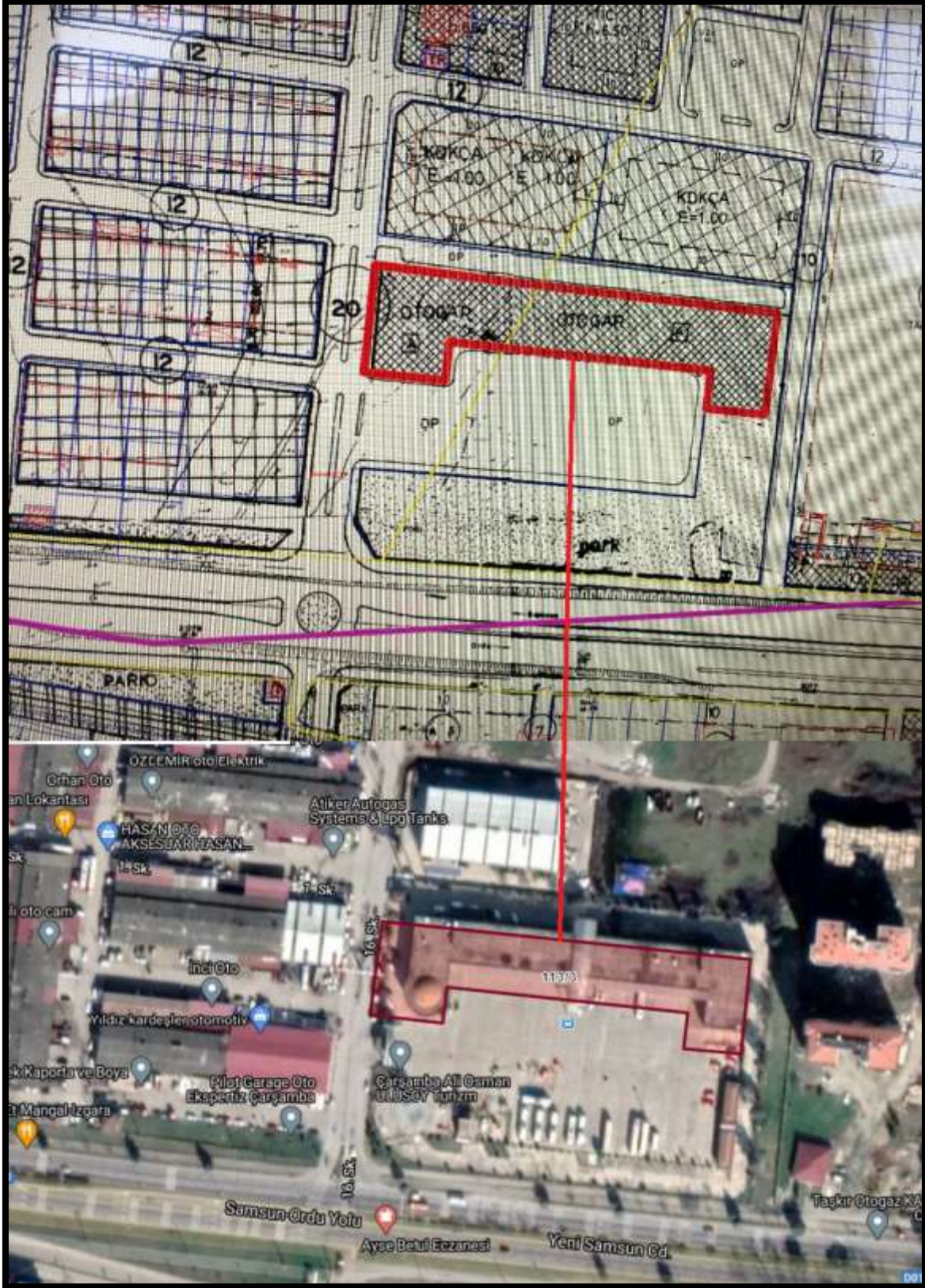
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 10.12.2020 tarihi 12:04 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu 113 ada 3 parsel, 05.05.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi Revizyon uygulama imar planında "OTOGAR" alanında yer almaktadır.



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

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

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

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

Söz konusu taşınmaz Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır.

Samsun İli, Çarşamba İlçesi Kirazbucağı köyü adresinde yer alan Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminalinin, Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.' ye 1 (Bir) yıllığına kiraya verilmesine ve kira bedelinin aylık 70.000.-TL + KDV olarak belirlenmesine kira başlangıç tarihinin 09.03.2020 olmasına karar verilmiştir. Tarafımızca kira sözleşmesi incelenmemiş olup bilgiler Avrasya GYO A.Ş. adına ait Kap bildirimlerinden alınmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Çarşamba Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

*07.04.2008 tarih, 08/043/2627 Numaralı Yeni Yapı Ruhsatı (Otogar Binası 10.136,35 m2),

*16.02.2009 tarih, 09/020/2627 Numaralı İlave Yapı Ruhsatı (Otogar Binası 10116,35m2, 20m2 Akaryakıt İstasyonu)

*23.12.2009 tarih, 09/160/2627 Numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı (Otogar Binası 10116,35m2, 20m2 Akaryakıt İstasyonu)

*29.01.2009 tarih, 09/11/2627 Numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (Otogar Binası 10116,35m2, 20m2 Akaryakıt İstasyonu)

*15.07.2009 tarih, 09/077/2627 Numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (Otogar Binası 10116,35m2, 20m2 Akaryakıt İstasyonu)

*24.12.2009 tarih, 09/127/2627 Numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (Otogar Binası 10116,35m2, 20m2 Akaryakıt İstasyonu)

*Bila onay ve tarihli mimari projeler bulunmaktadır.

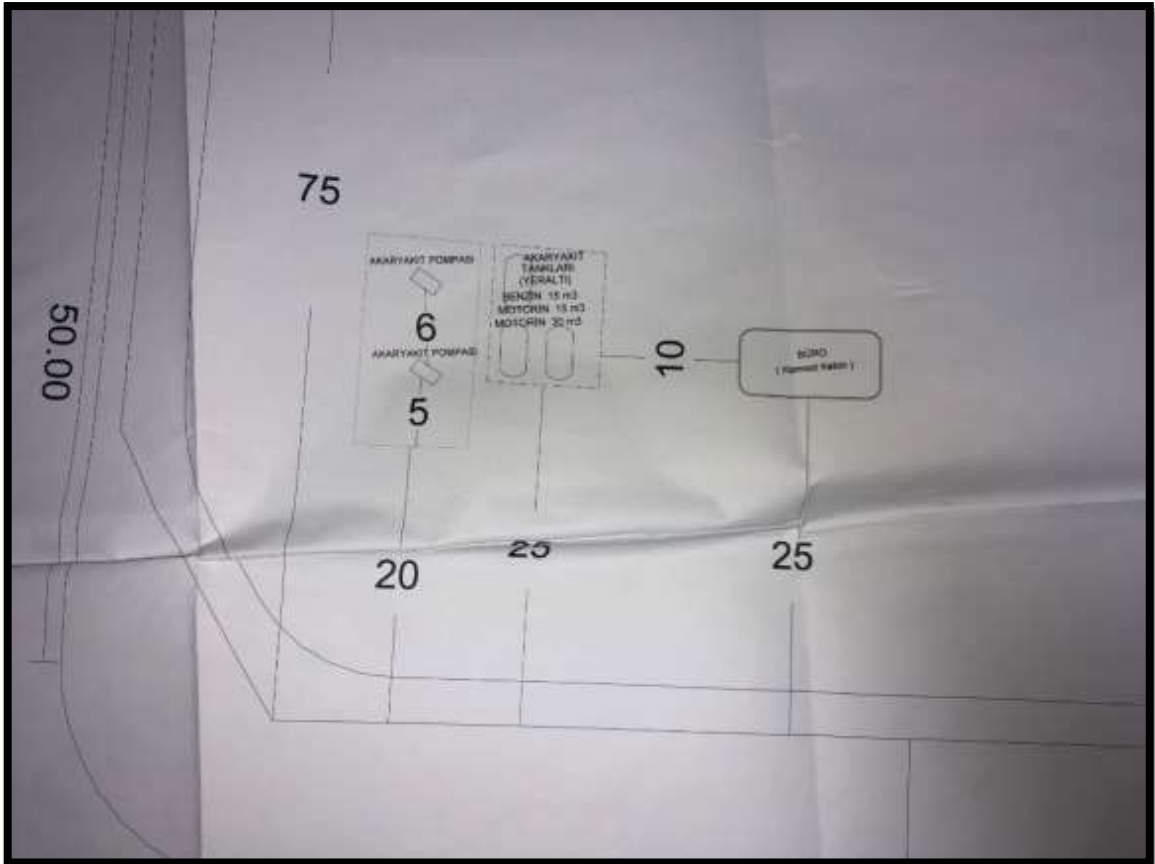
Rapora konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine göre 10116,35m2 inşaata alanlı olarak belirtilmiştir. Taşınmazın mimari projesinde ve mahallinde yapılan incelemelerde yaklaşık brüt 9235m2 kullanım alanlı olduğu tespit edilmiştir. Aradaki farkın 1. Normal kattaki galeri boşlukları ve akaryakıt istasyonundan kaynaklandığına kanaat getirilmiştir. Rapora konu taşınmaz 113 ada 3 parsel için akaryakıt istasyonu için düzenlenmiş ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Halihazırda 113 ada 3 parsel üzerinde akaryakıt istasyonu bulunmamaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu mevcutta otogar binasının güneybatı kısmında imar paftasına göre park olarak görülen alanda kalmaktadır. Ayrıca taşınmaza ait dosyada yer alan vaziyet planına göre yaklaşık 168m2 minibüs garajı görülmektedir, bu yapı otogar binasının güneydoğu kısmında, imar paftasına göre park alanında kalmaktadır.

YAPI RUHSATI																			
1. Ruhsat veren kurum Belediye				2. Ruhsat verilen yapı no 3. SAMSUN İçe: ÇARŞAMBA Köy: MERKEZ Mahalle: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Mevki: YEŞİLIRMAK Mevki adresi kodu: 4 Meydan, bulvar, cadde, sokak/alan adı: YENİ SAMSUN Caddesi Cadastralık tarifi no: 2 Dış kapı no: 220 Mevki adı: OTOGAR				6. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Döşeme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kütüphane değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek binası <input type="checkbox"/> 13 Fasadolar <input type="checkbox"/> 5 Kiri (kiralı) <input type="checkbox"/> 14 Mülkünü terk etme <input type="checkbox"/> 6 İnceleme <input type="checkbox"/> 15 Değişiklik isteme <input type="checkbox"/> 7 Değişiklik <input type="checkbox"/> 16 İnceleme değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Yeniden <input type="checkbox"/> 17 İnceleme isteme <input type="checkbox"/> 9 Değişiklik <input type="checkbox"/> 18 Başka amaç için <input type="checkbox"/> 19				8. Ruhsatın veriliş tarihi 07.04.2008		10. Ruhsat no 08/043/2627		11. 84 ruhsat tarihi		12. 24 ruhsat no	
13. İnceleme planı ruhsat tarihi 07.05.2007				14. İnceleme durumu tarihi 1830				15. İnceleme durumu no		16. Zemin etki alanı ruhsat tarihi									
17. Planlaşım planı ruhsat tarihi				18. Planlaşım kullanma amacı Otopüs				19. Planlaşım alanı (m ²) 5111.96											
20. Tapu tesisi teslim tarihi Çarşamba Tapu Sicil Müdürlüğü				21. Tapu tesisi teslim tarihi 23.08.2006				22. Tapu tesisi teslim no 3823											
23. ÇED raporu ruhsat tarihi				24. Planlaşım raporu teslim tarihi 08.04.2008				25. Planlaşım raporu teslim tarihi											
26. ÇED raporu ruhsat tarihi				27. Planlaşım raporu teslim tarihi				28. Ruhsatın geçerlilik tarihi 07.04.2013											
Yapı Sahibinin:			Yapı Müteahhidinin:			Şantiye Şefinin:													
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no Çarşamba Belediyesi			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			43. Adı soyadı, unvanı													
28. Doğru bilgileri veya temsil adı			33. Ötelik adresi			34. Ötelik durum bilgisi no			44. TC kimlik no										
29. Yapı türü no 0			34. Doğru bilgileri veya temsil adı			35. Yapı türü no			45. Ötelik durum bilgisi no										
30. Adres Yeşilirmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi no:220			37. Şantiye adresi no			38. Şantiye adresi no			39. Şantiye adresi no										
31. İnce			38. Şantiye adresi no			39. Şantiye adresi no			40. Şantiye adresi no										
41. Ötelik adresi			42. İnce			46. Adres			48. İnce										
Form Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler															
91. Ruhsatın alınması için yapılan bağlama bedelinin birim fiyatı				92. Bağlama bedeli (TL)		93. Yüzdümlü (m ²)		94. Yapanın yer alan alan (m ²)		95. Yapanın alan (m ²)		96. Yapanın toplam alan (m ²)							
12412 - Otagar binası				1		10136.35		1		3345.45		10136.35							
97. Yapanın yer alan alan (m ²)				98. Yapanın alan (m ²)		99. Yapanın toplam alan (m ²)		100. Yapanın yer alan alan (m ²)		101. Yapanın alan (m ²)		102. Yapanın toplam alan (m ²)							
1				1		1		1		1		1							
94. Yapanın yer alan alan (m ²)				95. Yapanın yer alan alan (m ²)		96. Yapanın toplam alan (m ²)		97. Yapanın yer alan alan (m ²)		98. Yapanın alan (m ²)		99. Yapanın toplam alan (m ²)							
1				2		3		3.00		12.00		15.00							
98. Yapanın yer alan alan (m ²)				99. Yapanın yer alan alan (m ²)		100. Yapanın toplam alan (m ²)		101. Yapanın yer alan alan (m ²)		102. Yapanın alan (m ²)		103. Yapanın toplam alan (m ²)							
3.00				12.00		15.00		IV		B		533.00							
104. Yapanın yer alan alan (m ²)				105. Yapanın alan (m ²)		106. Yapanın toplam alan (m ²)		107. Yapanın yer alan alan (m ²)		108. Yapanın alan (m ²)		109. Yapanın toplam alan (m ²)							
5402674.55				5402674.55		187251.09		5589925.64		5402674.55		5402674.55							
Yapının Teknik Özellikleri																			
79. İnceleme				85. Temeller				86. Çatı Kullanım Alanı				87. Yapının Yapıya Göre Durumu							
1. Merkezi merkezi katlar <input type="checkbox"/> 2. Birinci kat katlar <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Bina <input type="checkbox"/>				1. Azami <input type="checkbox"/> 2. Barınaklı <input type="checkbox"/> 3. Değişiklik <input type="checkbox"/> 4. Ekler <input type="checkbox"/> 5. Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Plan <input type="checkbox"/> 7. Yamaç <input type="checkbox"/> 8. Hava <input type="checkbox"/> 9. Yamaç <input type="checkbox"/> 10. Yamaç <input type="checkbox"/> 11. Yamaç <input type="checkbox"/> 12. Yamaç <input type="checkbox"/>				1. Asfalt <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Beton <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Beton <input type="checkbox"/> 6. Beton <input type="checkbox"/> 7. Beton <input type="checkbox"/> 8. Beton <input type="checkbox"/> 9. Beton <input type="checkbox"/> 10. Beton <input type="checkbox"/> 11. Beton <input type="checkbox"/> 12. Beton <input type="checkbox"/>				1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve beton <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perde beton <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve-Perde beton <input type="checkbox"/> 2. 2.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2.1.1. Çerçeve beton <input type="checkbox"/> 2.1.2. Perde beton <input type="checkbox"/> 2.1.3. Çerçeve-Perde beton <input type="checkbox"/> 3. 3.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 3.1.1. Çerçeve beton <input type="checkbox"/> 3.1.2. Perde beton <input type="checkbox"/> 3.1.3. Çerçeve-Perde beton <input type="checkbox"/>							
80. İnceleme Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi				81. Sıcak Su Temin Sistemi				82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi				83. Dışarıya Dökülen Su							
1. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Pano yalıtım <input type="checkbox"/> 3. Duvar yalıtım <input type="checkbox"/> 4. LPS <input type="checkbox"/> 5. Ekler <input type="checkbox"/> 6. Güney <input type="checkbox"/> 7. Tavan <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ... <input type="checkbox"/>				1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. LPS <input type="checkbox"/> 3. Pano yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Ekler <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Tavan <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>				1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. LPS <input type="checkbox"/> 3. Pano yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Ekler <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Tavan <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>							
81. Sıcak Su Temin Sistemi				82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi				83. Dışarıya Dökülen Su				84. Çöp							
1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. LPS <input type="checkbox"/> 3. Pano yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Ekler <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Tavan <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>				1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. LPS <input type="checkbox"/> 3. Pano yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Ekler <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Tavan <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>							
82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi				83. Dışarıya Dökülen Su				84. Çöp				85. İnce							
1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. LPS <input type="checkbox"/> 3. Pano yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Ekler <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Tavan <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Tuğla <input type="checkbox"/> 5. Tuğla <input type="checkbox"/> 6. Tuğla <input type="checkbox"/> 7. Tuğla <input type="checkbox"/> 8. Tuğla <input type="checkbox"/> 9. Tuğla <input type="checkbox"/> 10. Tuğla <input type="checkbox"/> 11. Tuğla <input type="checkbox"/> 12. Tuğla <input type="checkbox"/>							
Yapı Projeleri																			
89. Çizim tarihi		91. Adı soyadı		92. TC kimlik no		93. Ötelik durum bilgisi no		94. Adres		95. İnce									
Mühür:		Cengiz ŞENTÜRK																	
Sahib:		Şeykin YÖN																	
Ekler:		Mustafa ÖZMETİN																	
Mühürün tarihi:		Haluk Hadi PEKŞEN																	

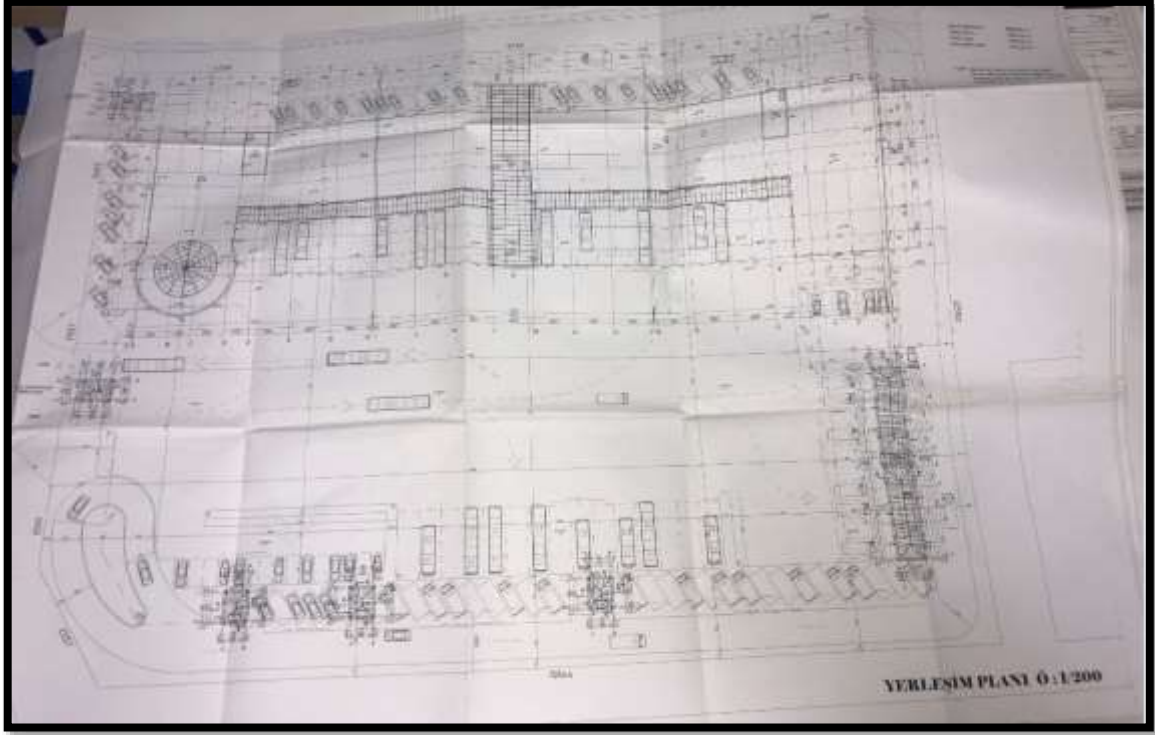
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

PROJE MÜELLİFİNİN			
İSİM	ERSEN	 SENTEK <small>İNŞAAT MÜHÜRÜNDEN İZİN ALINMIŞTIR</small> <small>SENTEK İNŞAAT MÜHÜRÜ</small> <small>SELAHİYE MH. 100. YIL BULVARI</small> <small>NO: 32/C İLKADIM</small> SAMSUN <small>TEL: 0 362 432 64 65</small> <small>e-mail : agenc@engineer.com</small>	
YADI	GENÇ		
VANI	HARİTA MÜHENDİSİ		
PROJE TES. NO	7395		
KAĞIT NO	7792		
PLATNO NO	2002/0106.38		
YERİ SAHİBİ	SAMSUN METROPOL METRO TURZ.NAK.veTİC. LTD.ŞTİ		
NEVİ	AKARYAKIT İKMAL İST. - DİNLENME TESİSİ - OTOGAR		
ADRESİ	ORDU-SAMSUN KARAYOLU - SANAYİ YOLU BEYLERCE KÖYÜ K.SANAYİ YANI ÇARŞAMBA-SAMSUN		
PAFTA	ADA	PARSEL	ÖLÇEK:
F37D05D4A	113	3	1/200
MÜHÜR		ONAY	
			

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

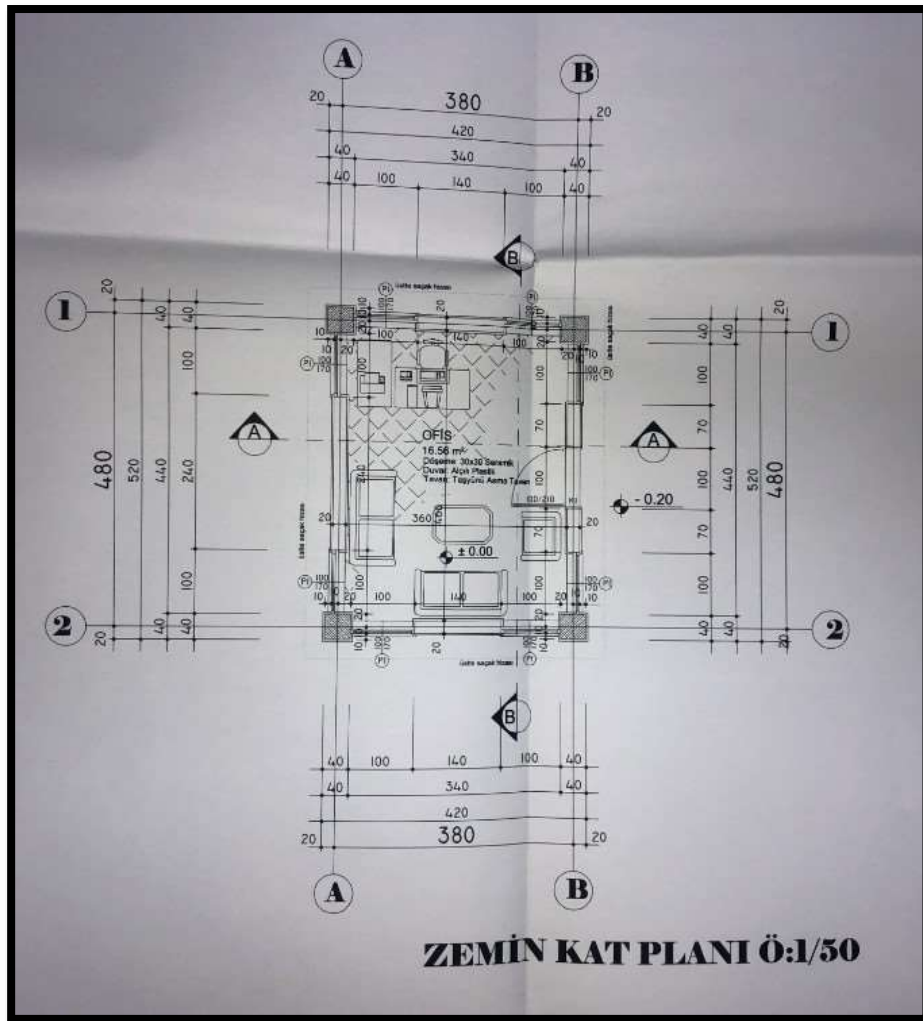
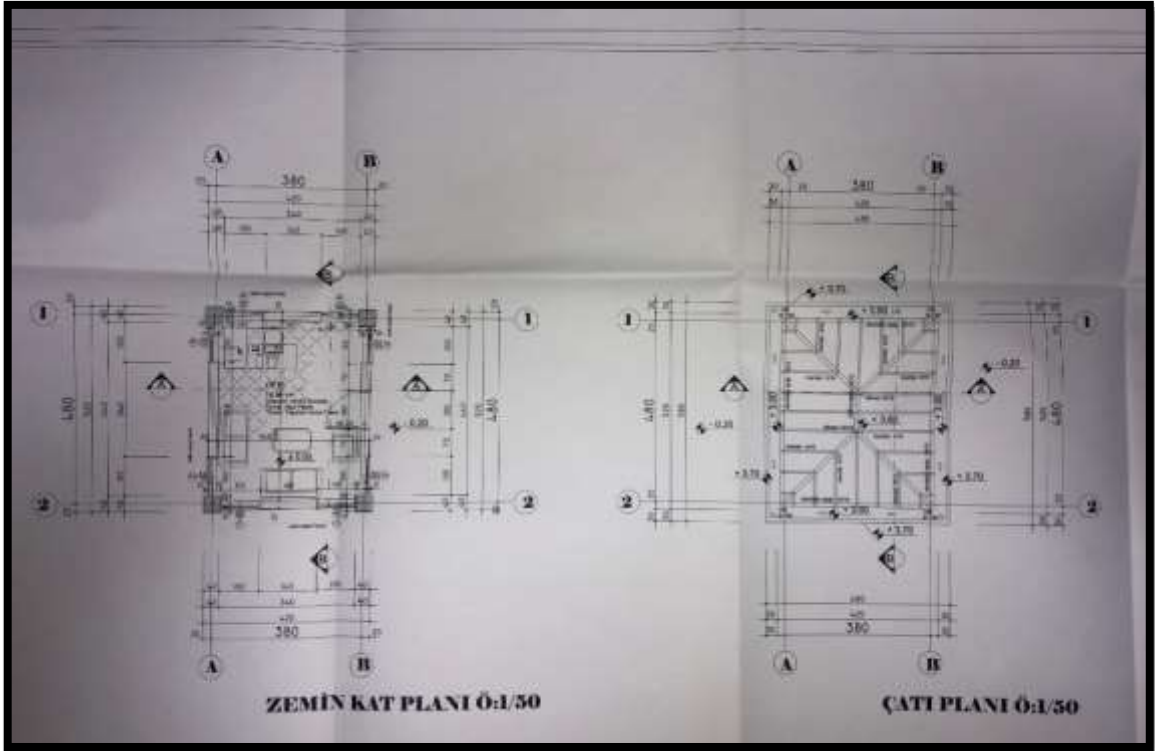


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

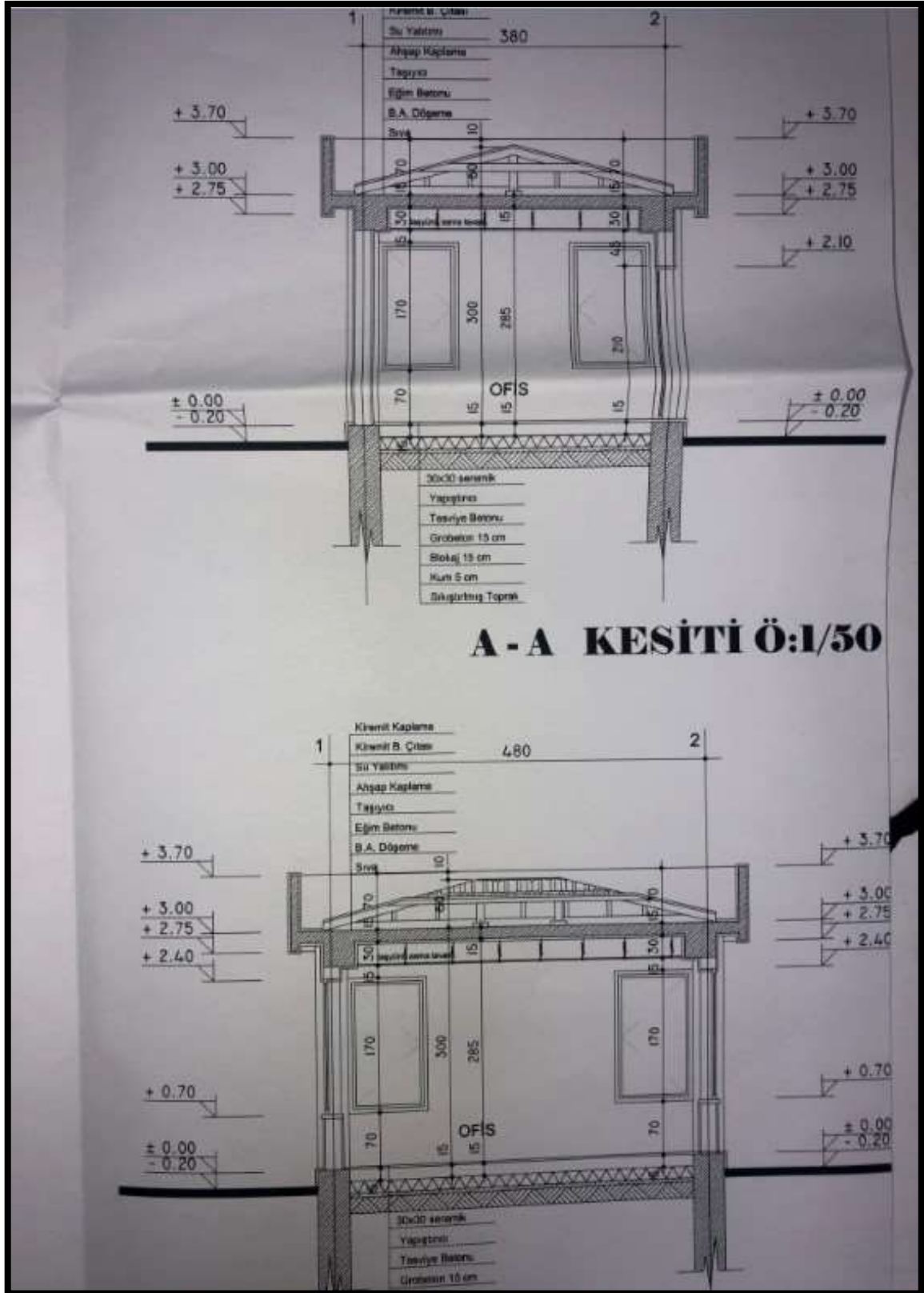


T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALI				
NİZAMİYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ					
MAHALLE	PAFTA:	ADA:	PARSEL:		
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	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					

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



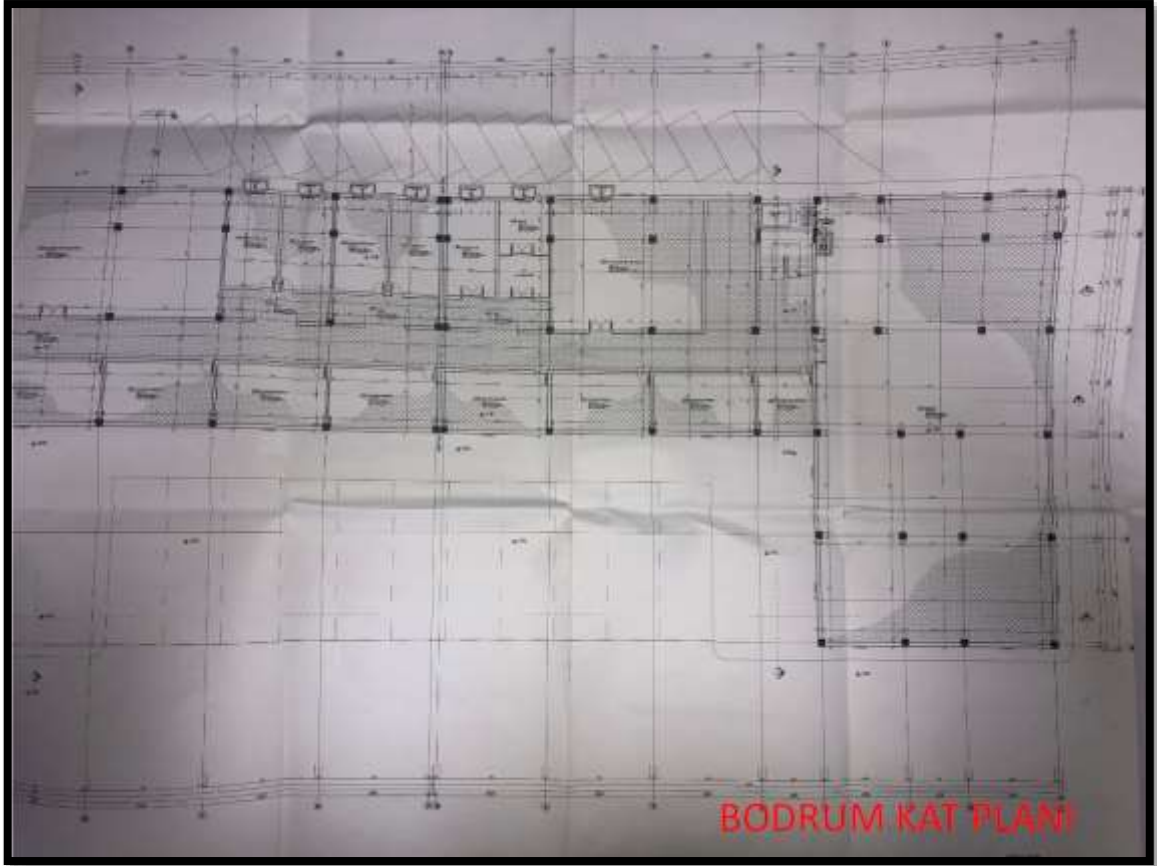
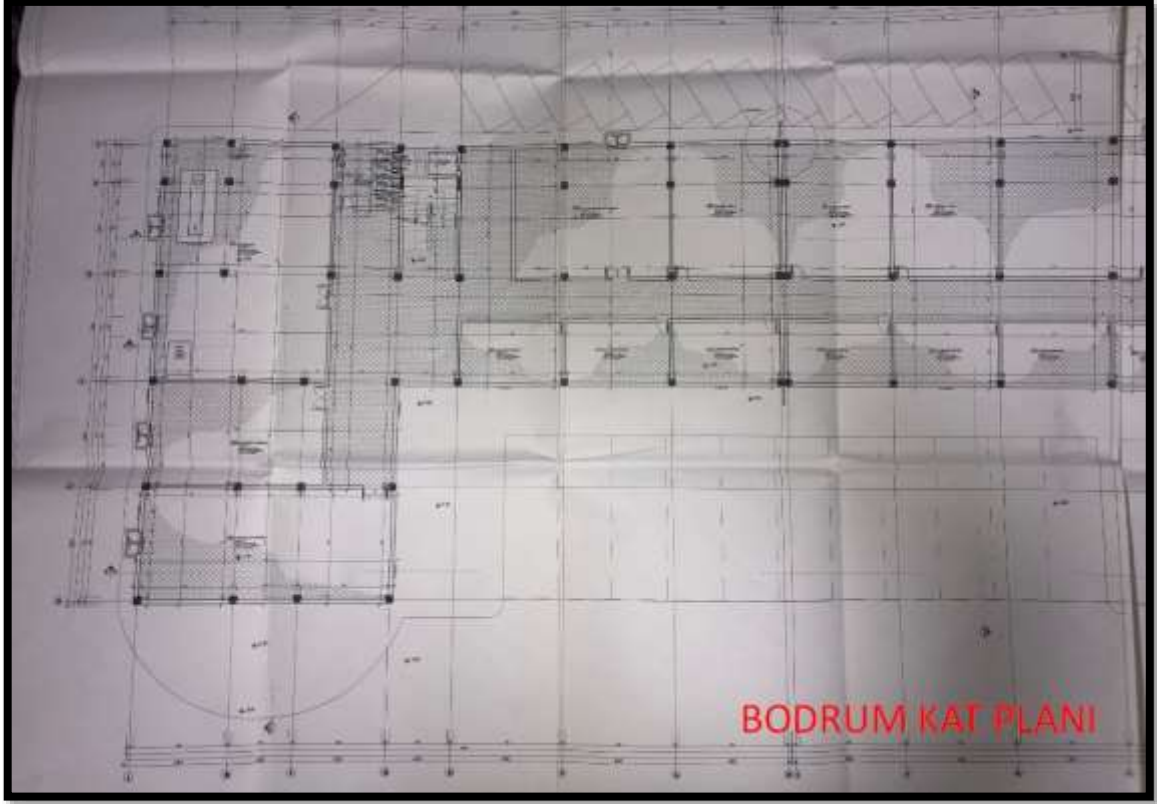
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



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

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
OTOBÜS TERMİNALI BODRUM 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 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

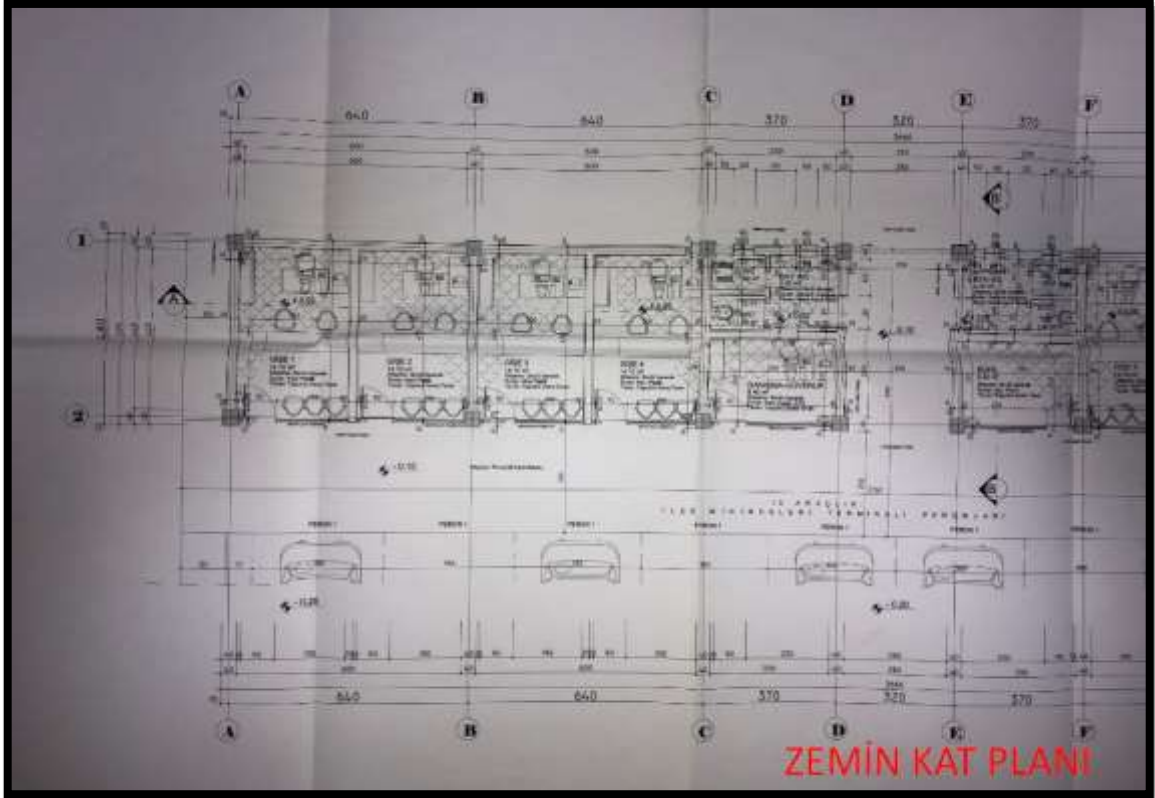
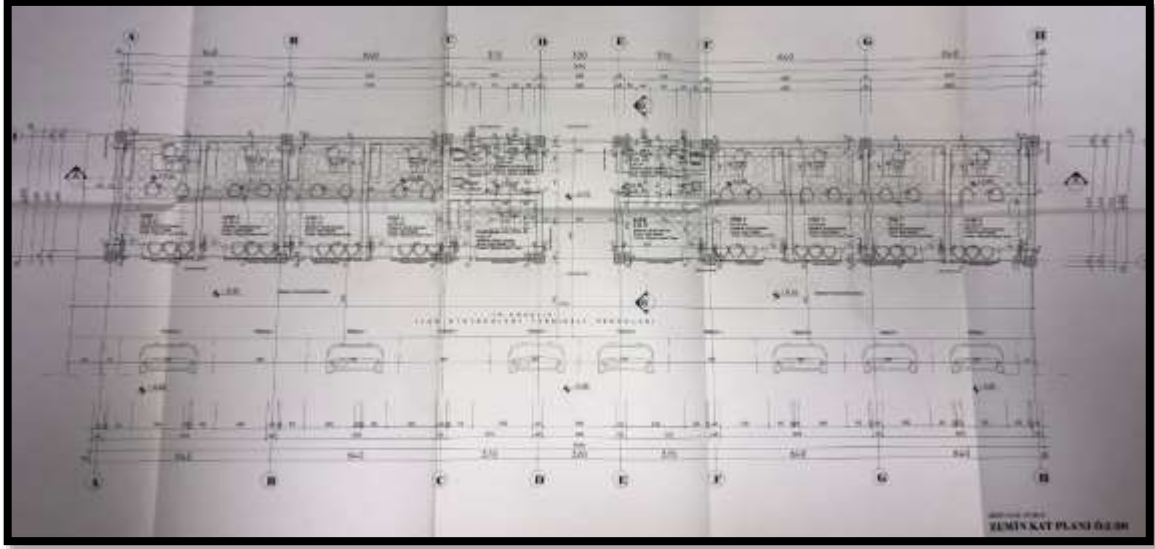
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



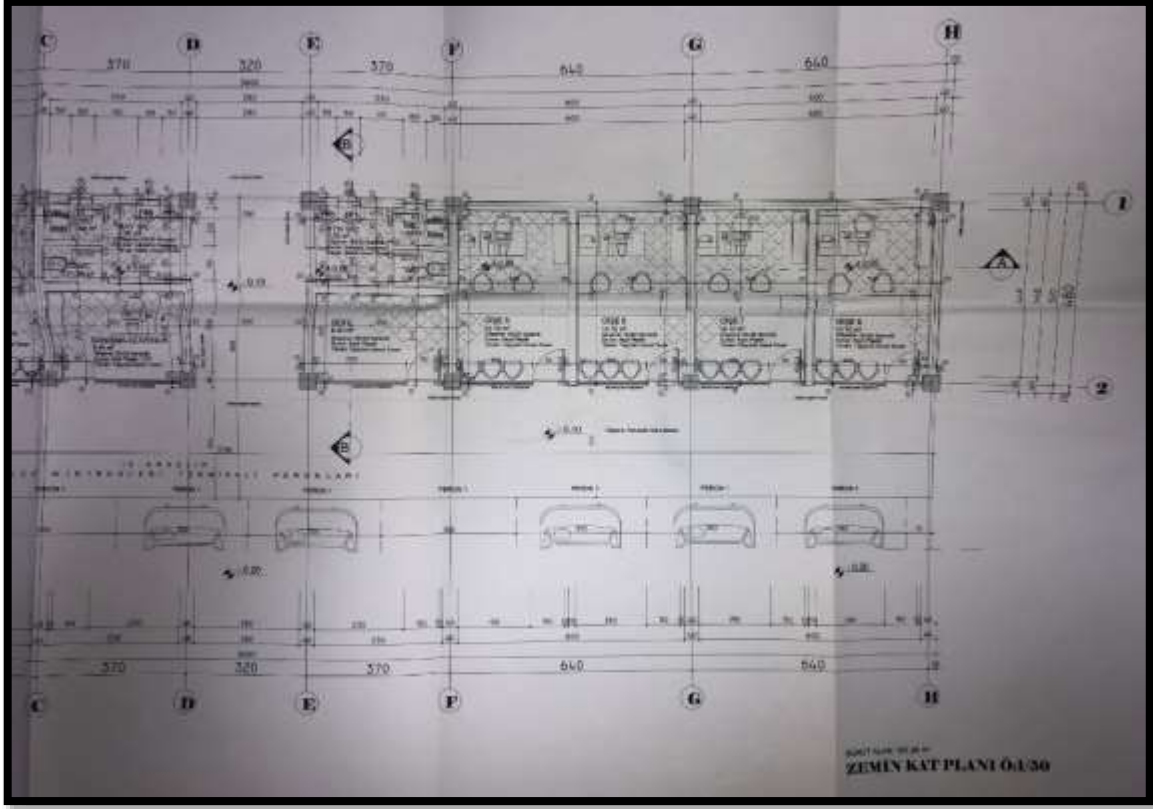
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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	SEÇİLEN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SİHHİ 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					

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

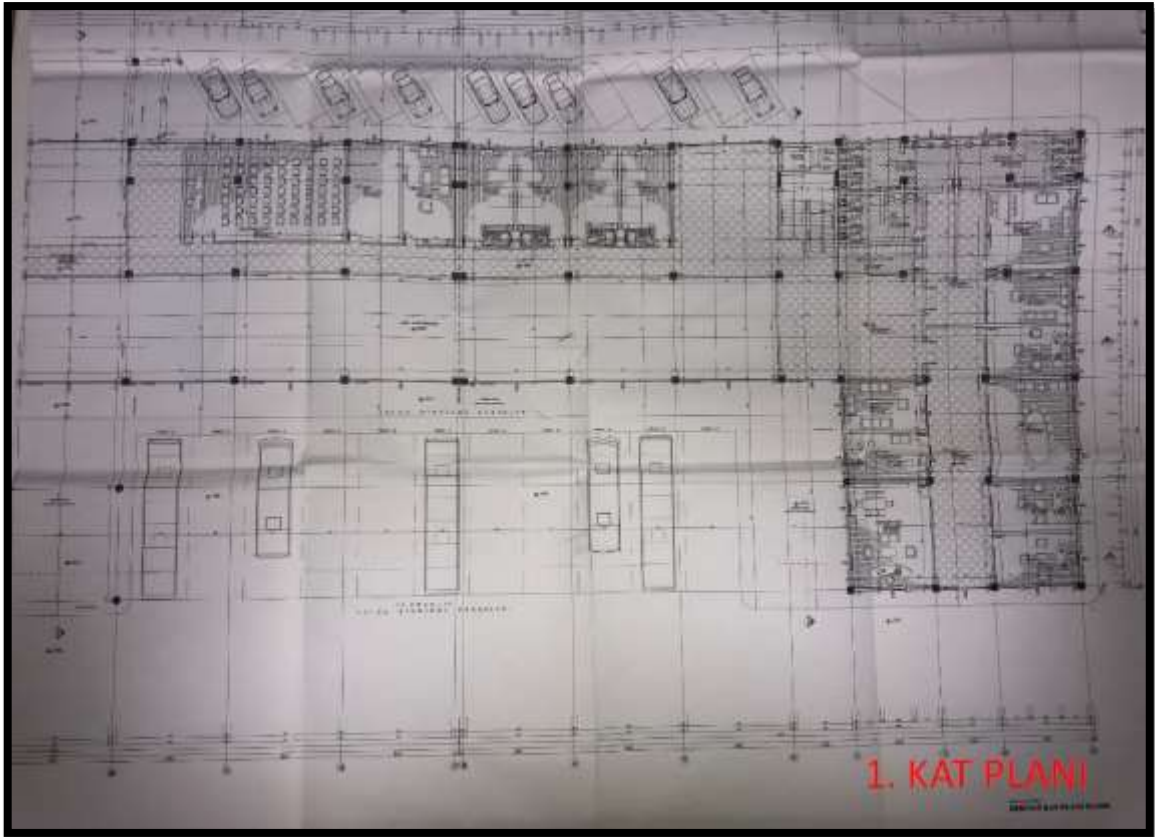
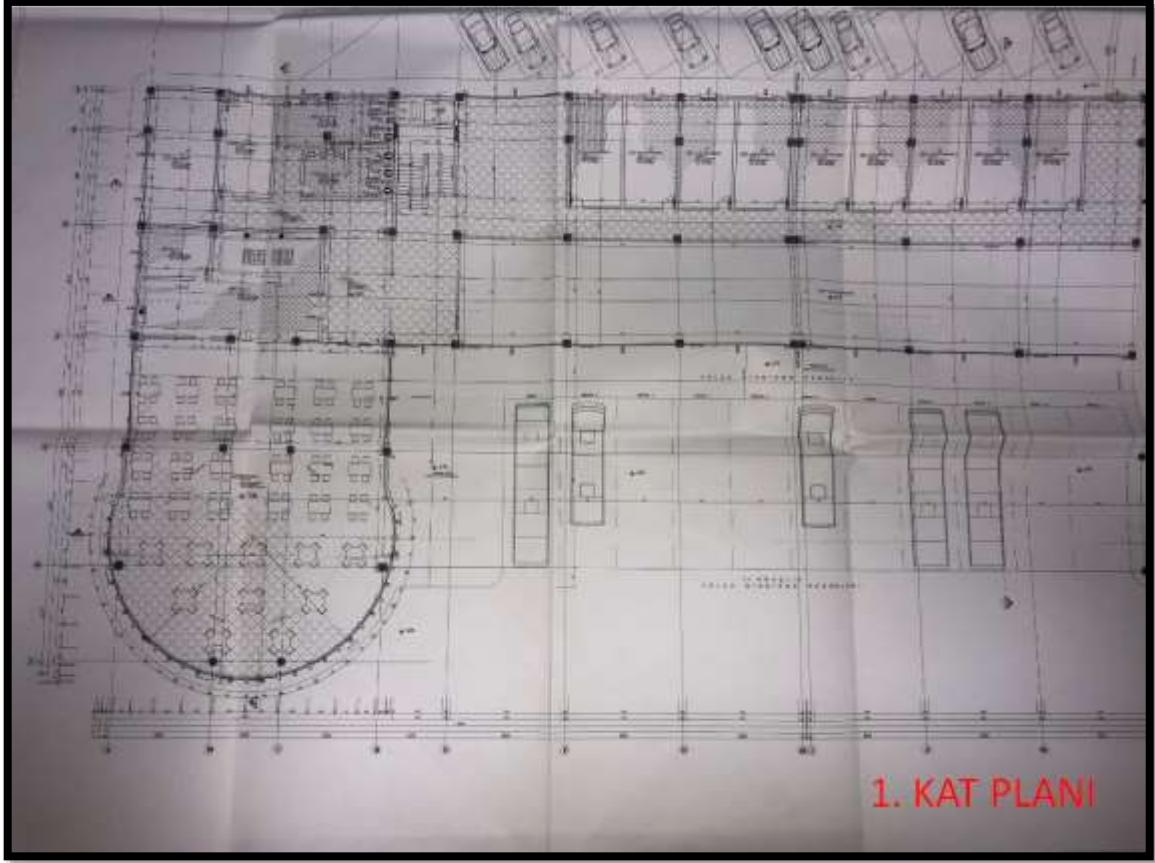


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü						
İŞİN ADI		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALİ				
OTOBÜS TERMINALİ BİRİNCİ KAT PLANI						
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:		
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :			
			FAX :			
			E-MAIL :			
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA	
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.				
SİHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAR. MÜH.				
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.				
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK	
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA				1/100
ONAY						
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA	
DENETİM GÖREVLİSİ						
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ						
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI						

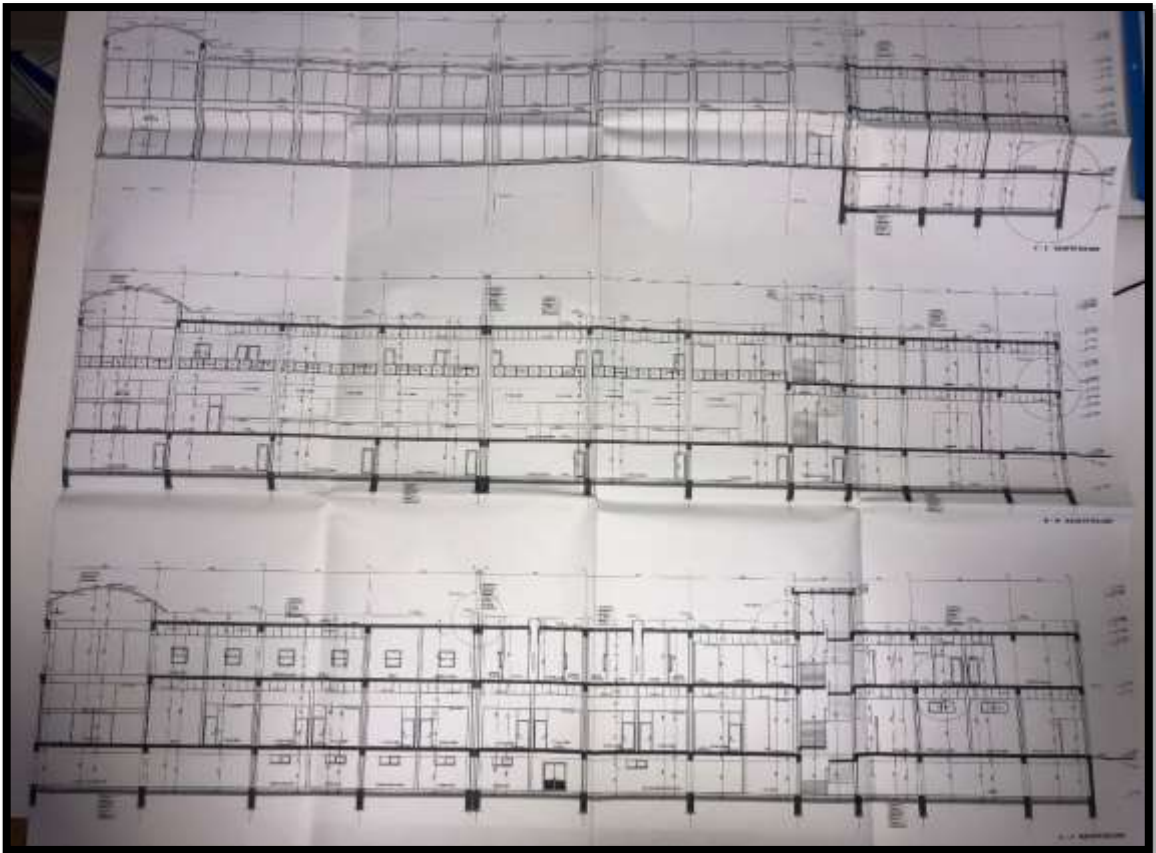
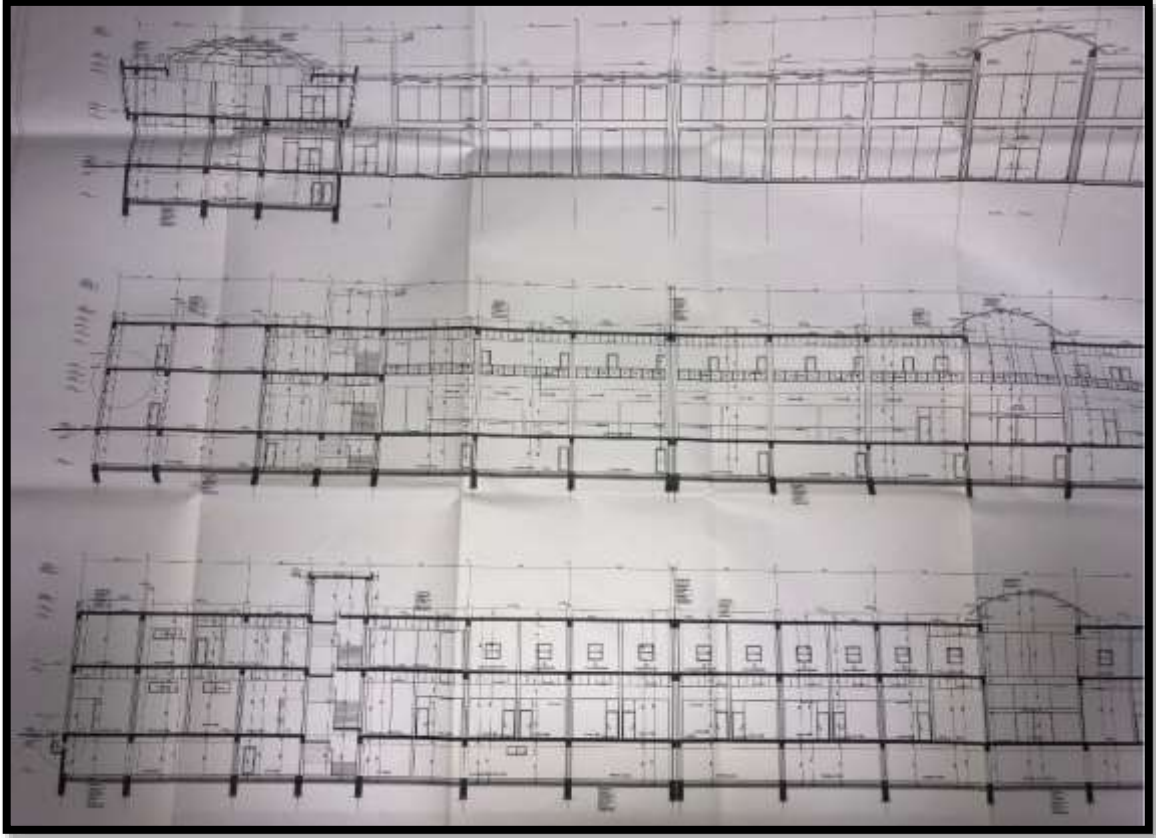
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



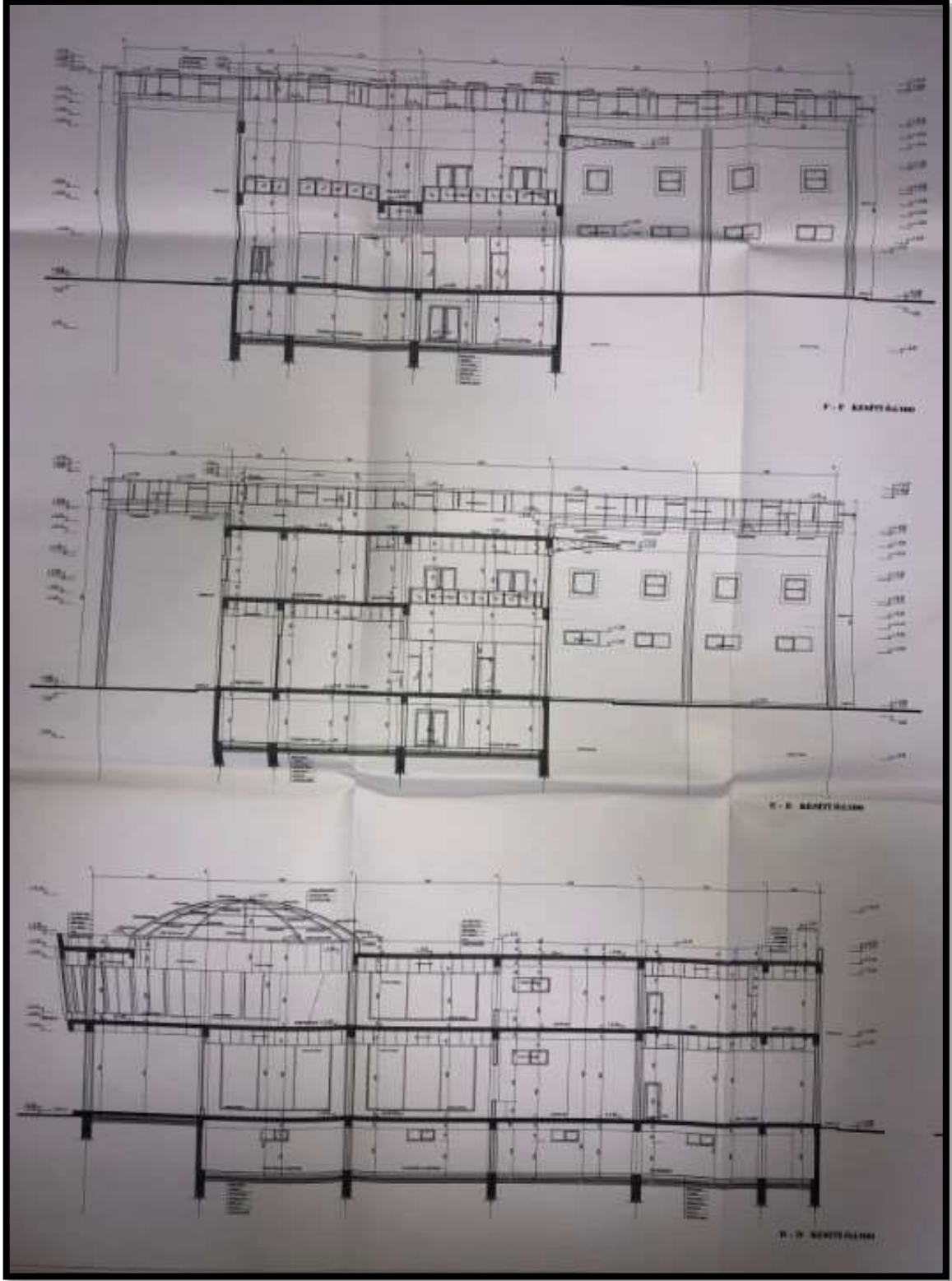
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALİ				
OTOBÜS TERMINALİ KESİTLER					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			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 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

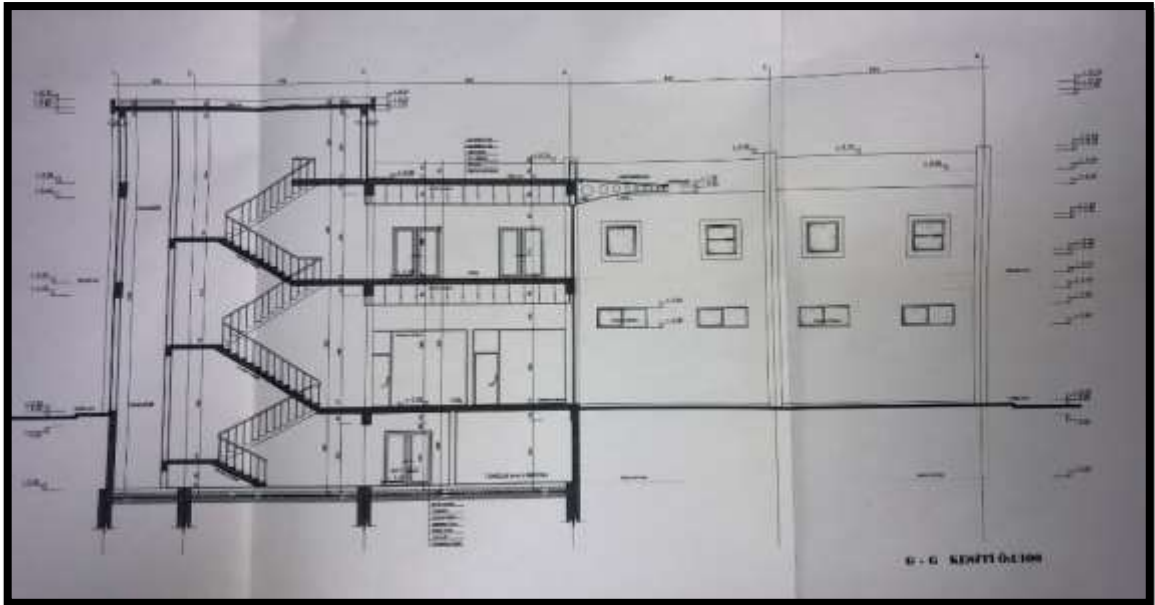
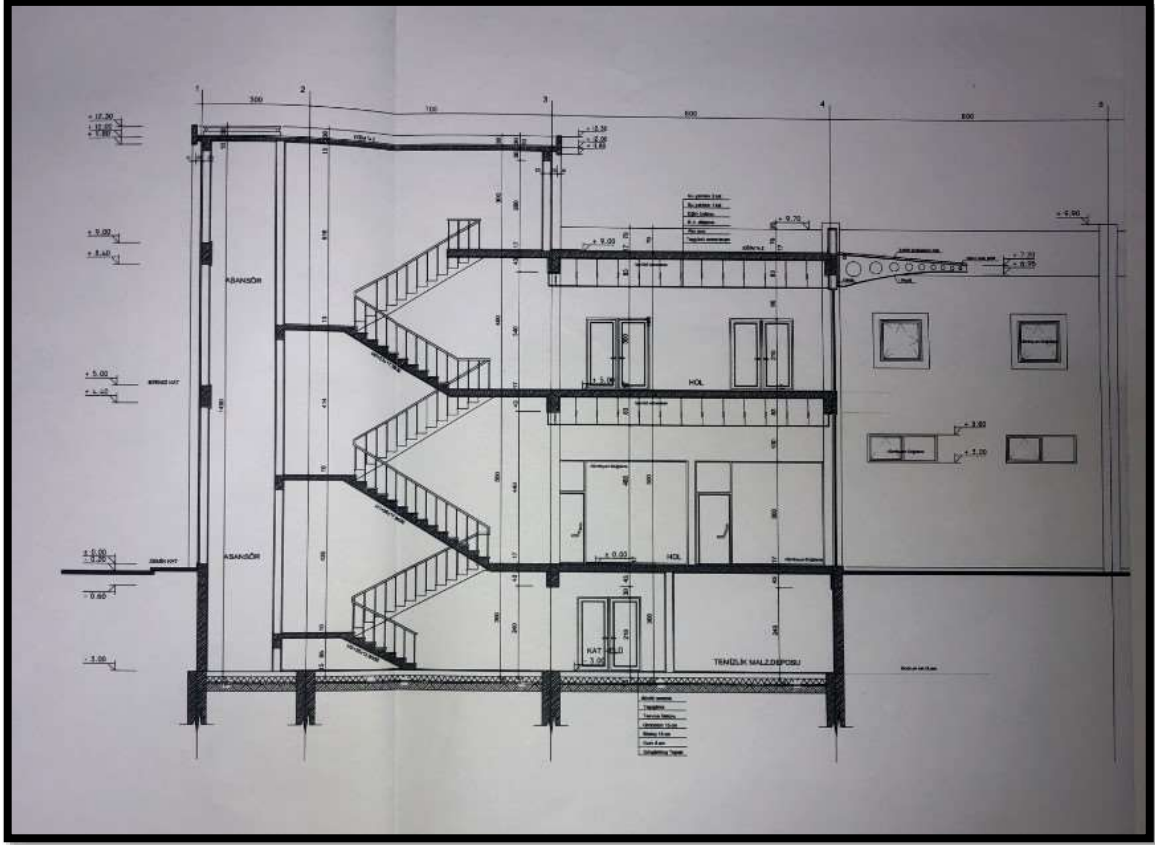
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





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



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



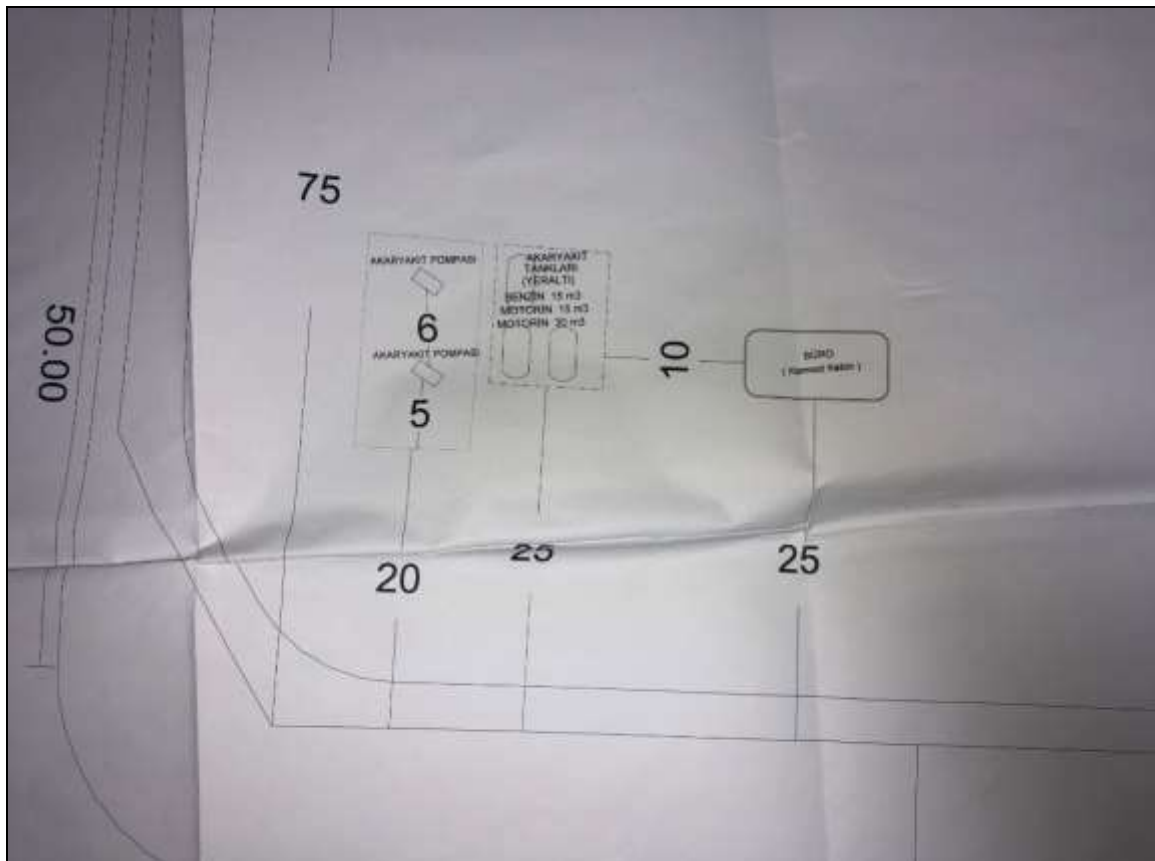
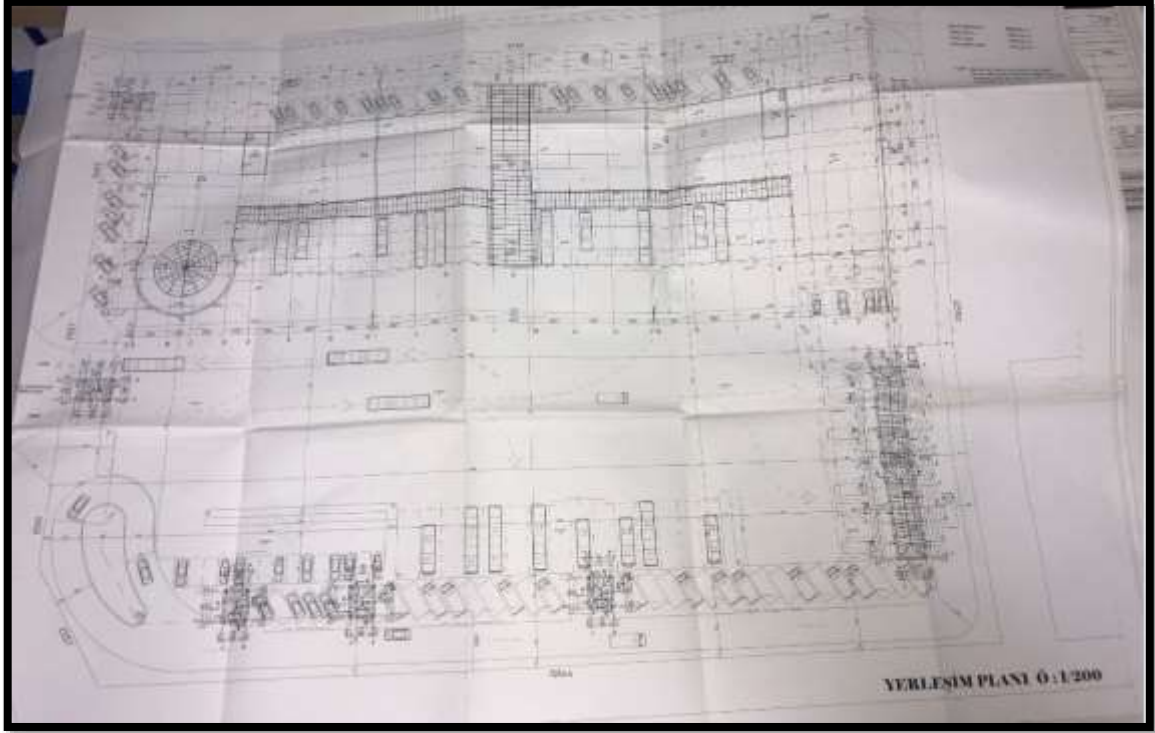
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

PROJE MÜELLİFİNİN			
ADI	ERSEN	 <p>SENTEK HARİTA MÜHÜRÜ BELEDİYE MÜHÜRÜ PROJELER FAHRETTİN SARILI YOLU 100. YIL BULVARI NO: 32/C İLKADIM SAMSUN TEL: 0 362 432 64 65 e-mail: egenc@engineer.com</p>	
SOYADI	GENÇ		
ÜNVANI	HARİTA MÜHENDİSİ		
BÜRO TES. NO	7395		
ODA SİC. NO	7792		
DİPLOMA NO	2002/0106.38		
İŞ YERİ SAHİBİ	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ		
İŞ NEVİ	AKARYAKIT İKMAL İST. - DİNLENME TESİSİ - OTOGAR		
ADRESİ	ORDU-SAMSUN KARAYOLU - SANAYİ YOLU BEYLERCE KÖYÜ K.SANAYİ YANI ÇARŞAMBA-SAMSUN		
PAFTA	ADA	PARSEL	ÖLÇEK:
F37D05D4A	113	3, 4	1/200
BELEDİYE	ONAY		
			

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

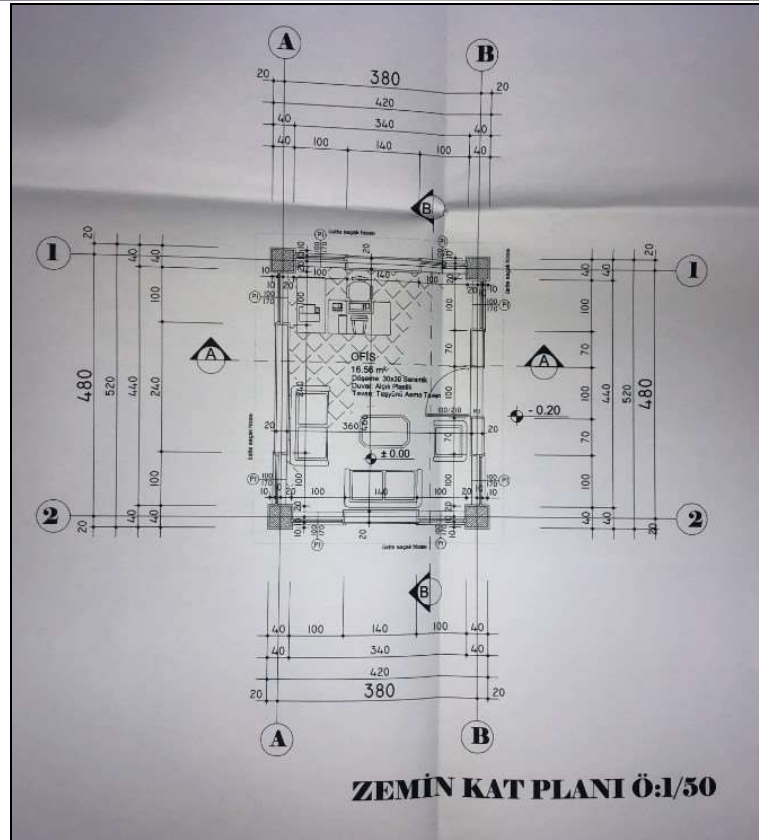
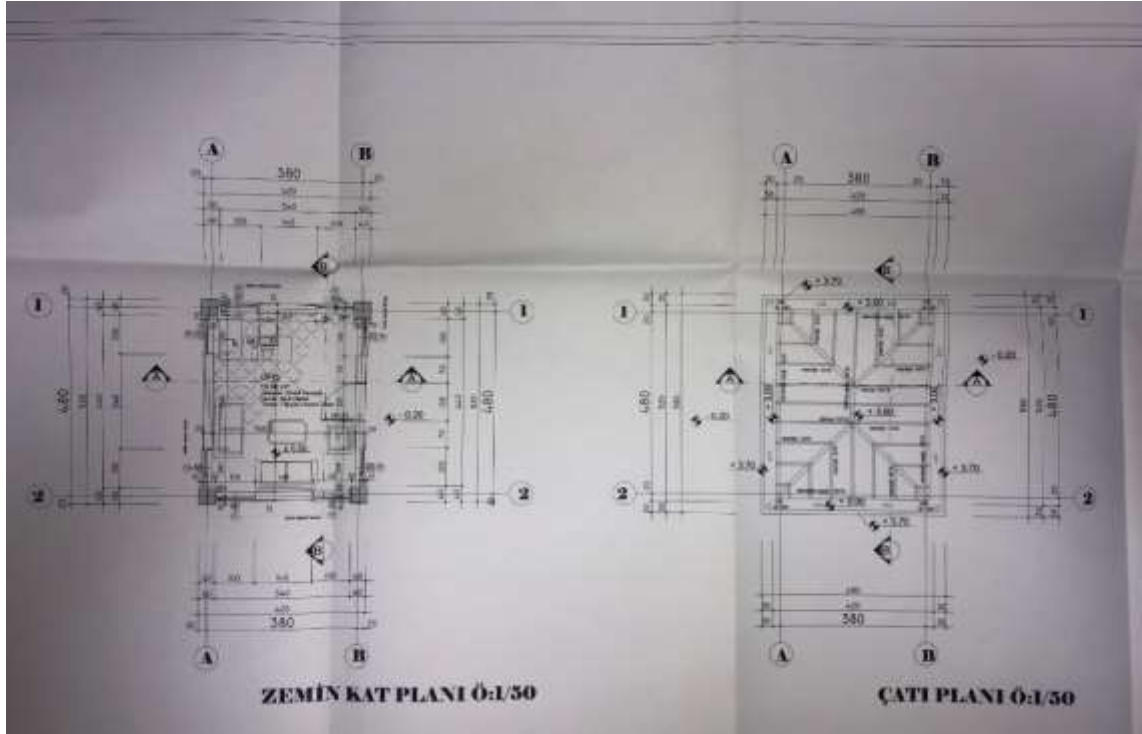
PROJE MÜELLİFİNİN			
İSİMİ	ERSEN	 SENTEK MİMARLIK VE MÜHÜRLEME İNŞAAT PROJELERİ SELAHİYE Mh. 100. YIL BULVARI NO: 32/C İLKADIM SAMSUN TEL: 0 362 432 64 65 e-mail : agenc@engineer.com	
YADI	GENÇ		
VANİ	HARİTA MÜHENDİSİ		
PROJE TES. NO	7395		
KAĞIT NO	7792		
PROJE NO	2002/0106.38		
YERİ SAHİBİ	SAMSUN METROPOL METRO TURZ.NAK.veTİC. LTD.ŞTİ		
NEVİ	AKARYAKIT İKMAL İST. - DİNLENME TESİSİ - OTOGAR		
ADRESİ	ORDU-SAMSUN KARAYOLU - SANAYİ YOLU BEYLERCE KÖYÜ K.SANAYİ YANI ÇARŞAMBA-SAMSUN		
PAFTA	ADA	PARSEL	ÖLÇEK:
F37D05D4A	113	3	1/200
İMZA		ONAY	
			

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

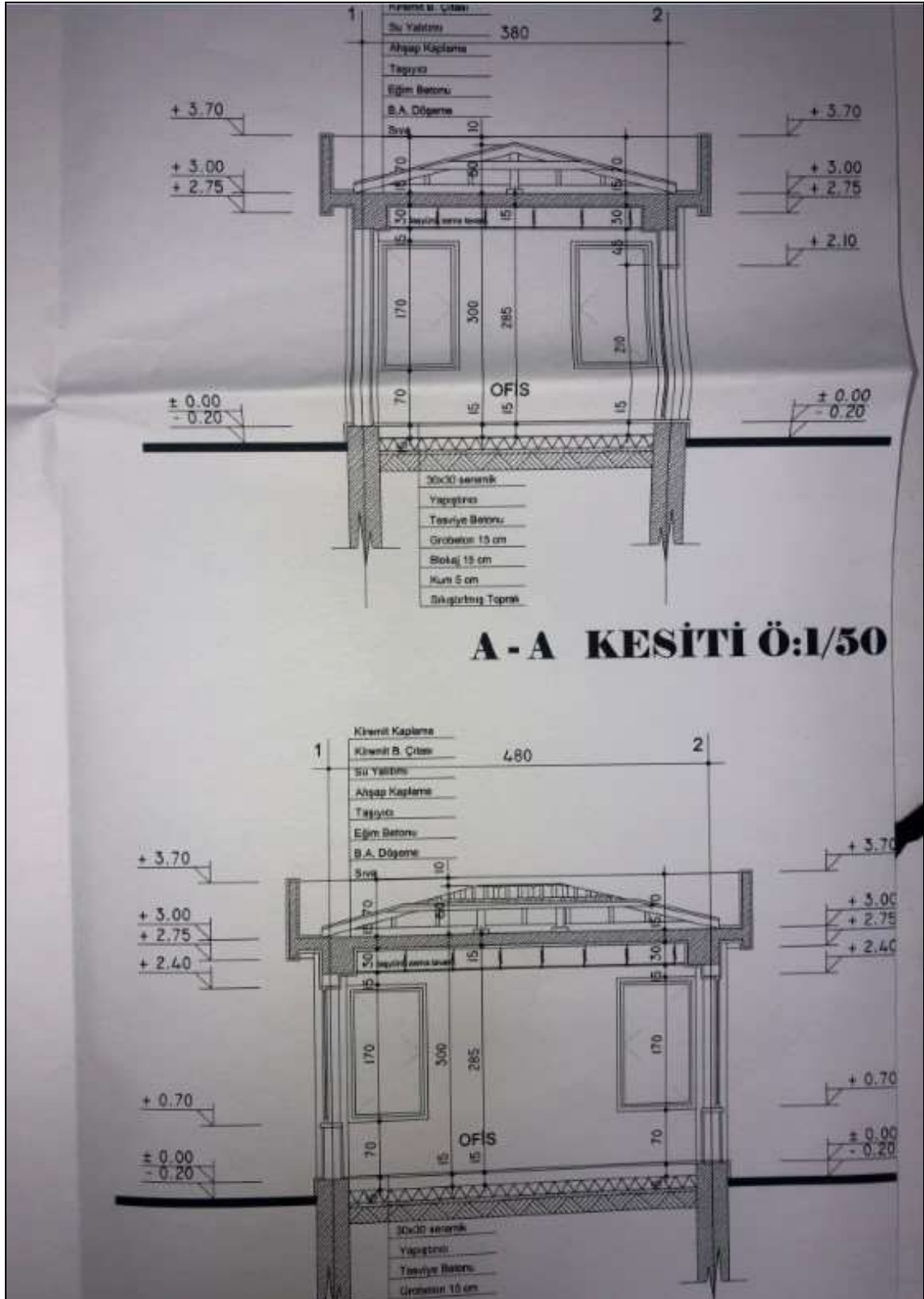


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALİ				
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 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					



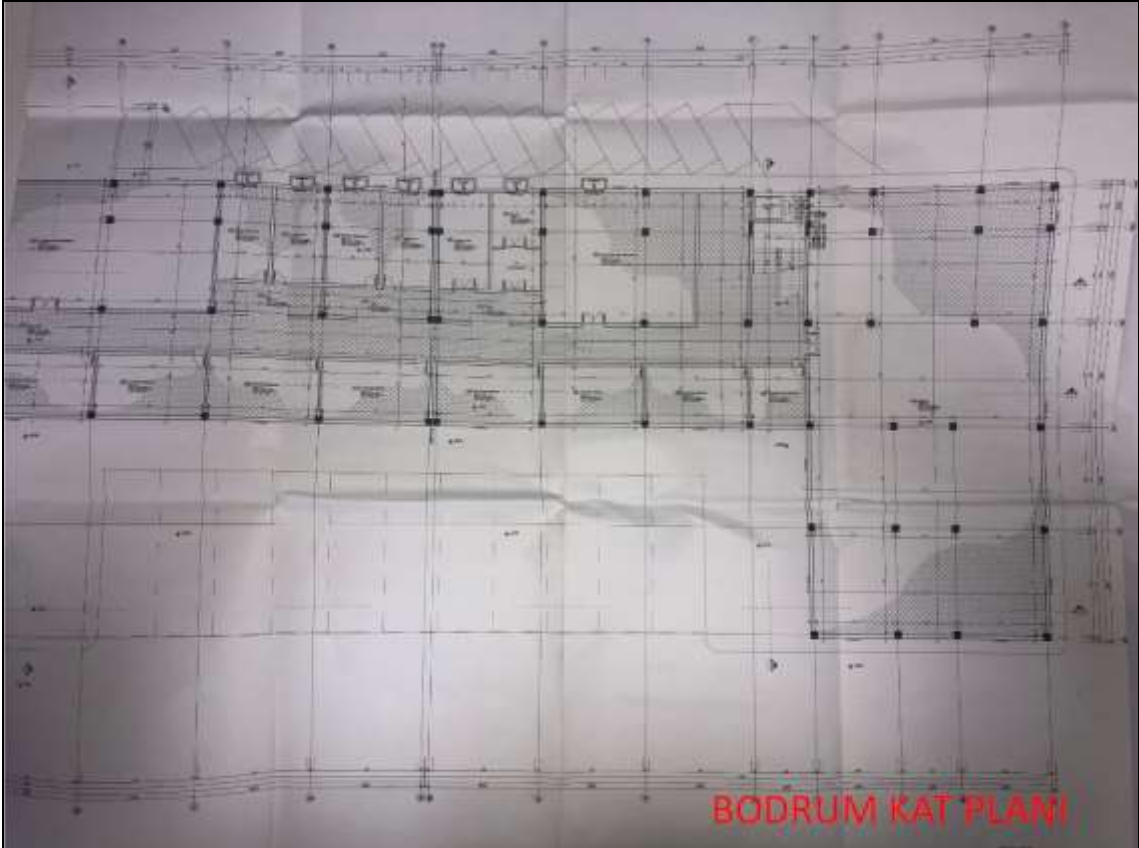
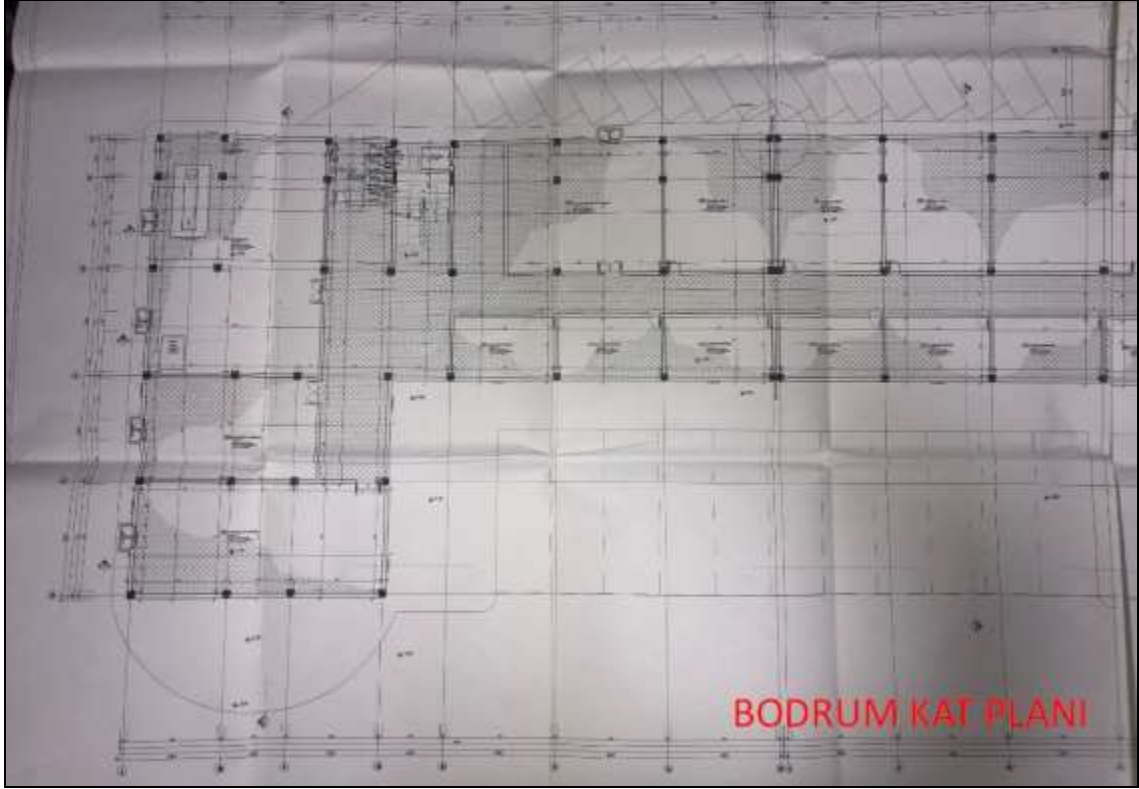
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



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

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
OTOBÜS TERMİNALI BODRUM KAT PLANI					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SICIL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

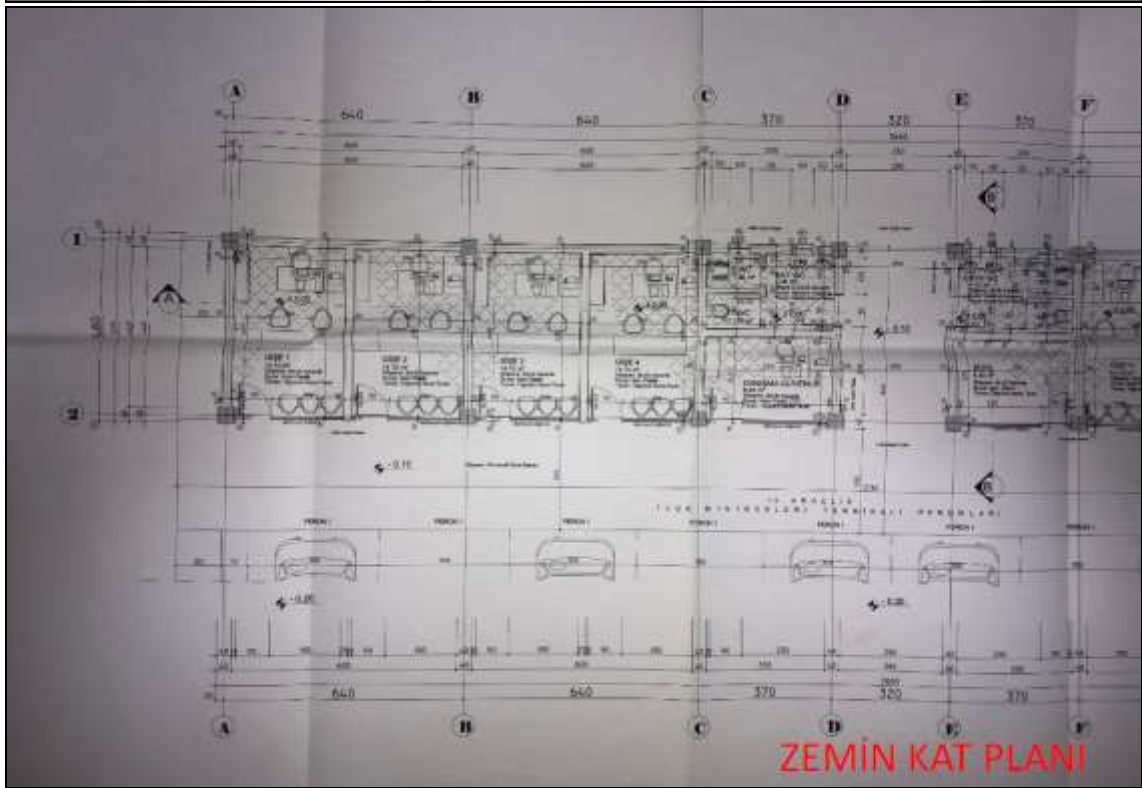
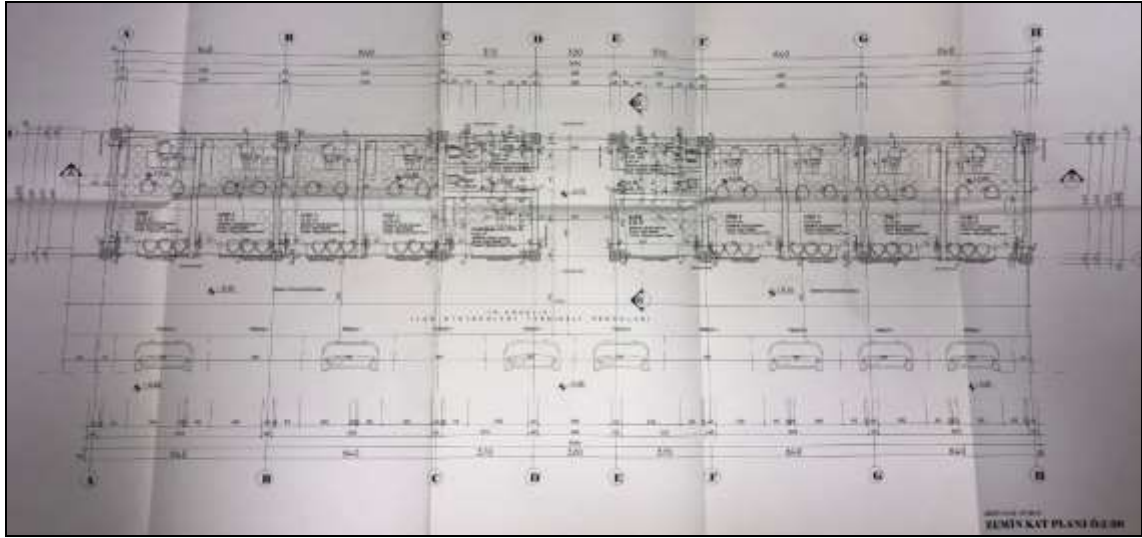
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



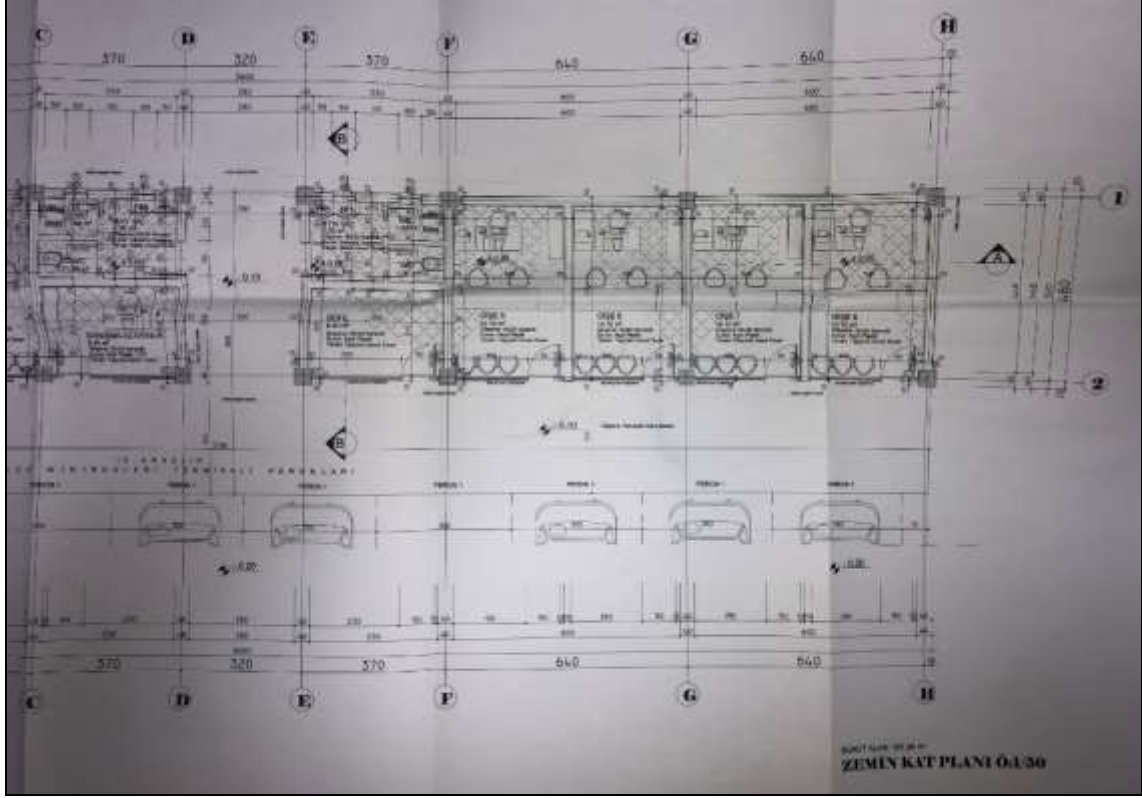
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI			
MİNİBÜS TERMİNALI ZEMİN KAT PLANI					
MAHALLE		PAFTA:	ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			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					

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

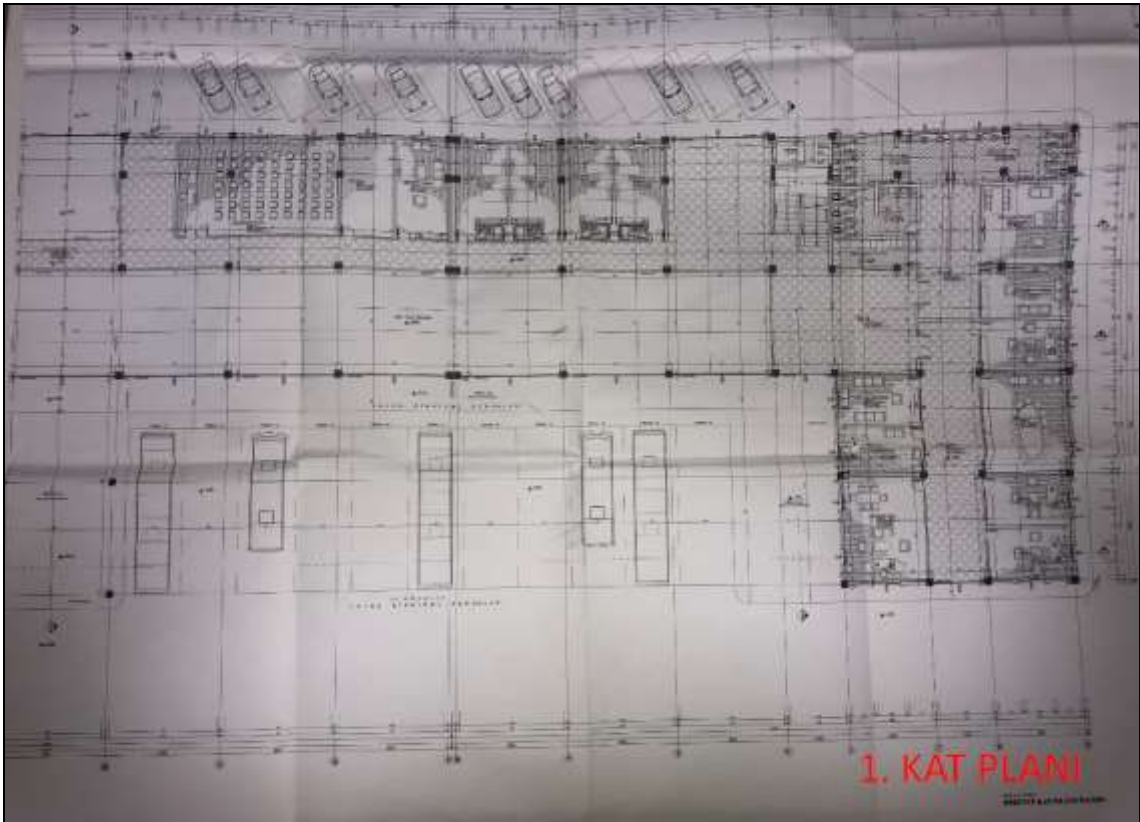
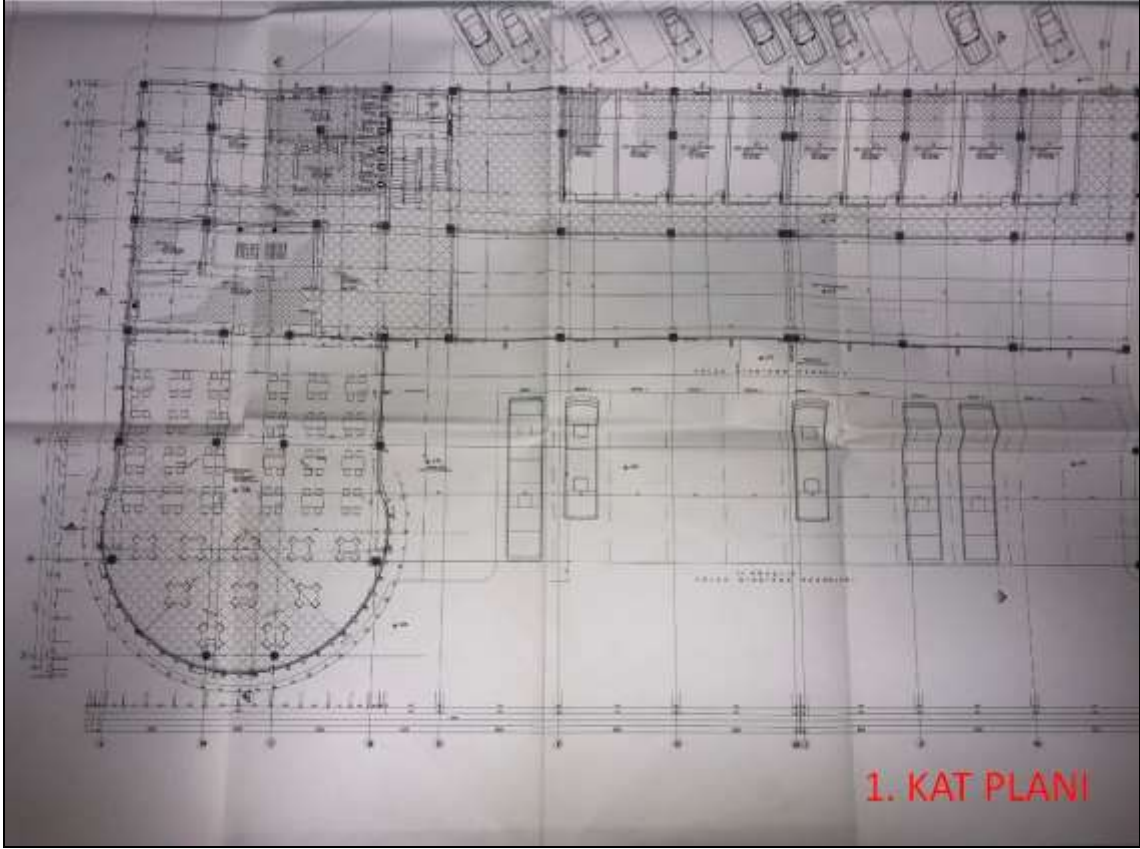


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI			
OTOBÜS TERMİNALI BİRİNCİ KAT PLANI					
MAHALLE		PAFTA:	ADA:	PARSEL:	
YÖKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SİHİHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
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					

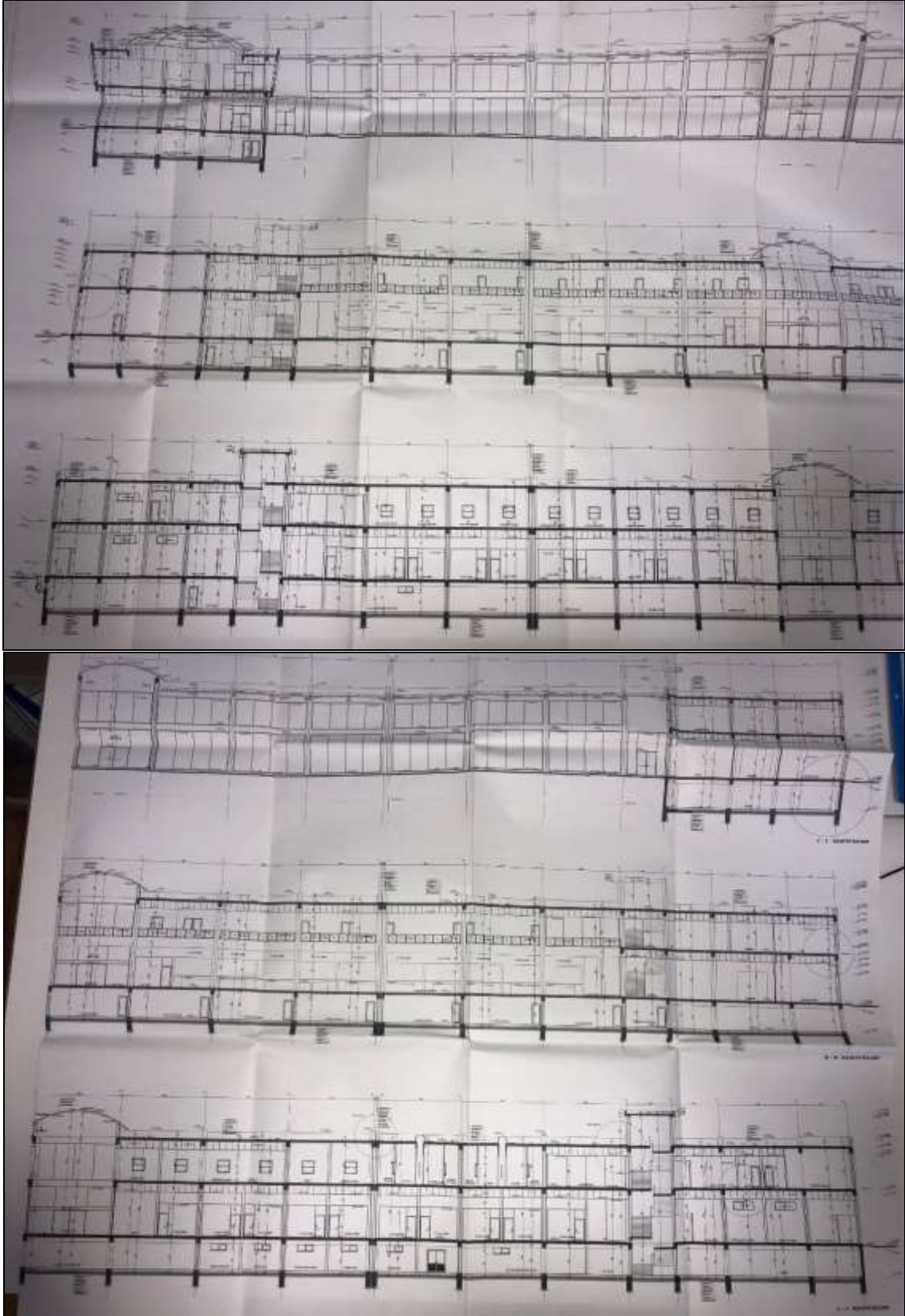
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



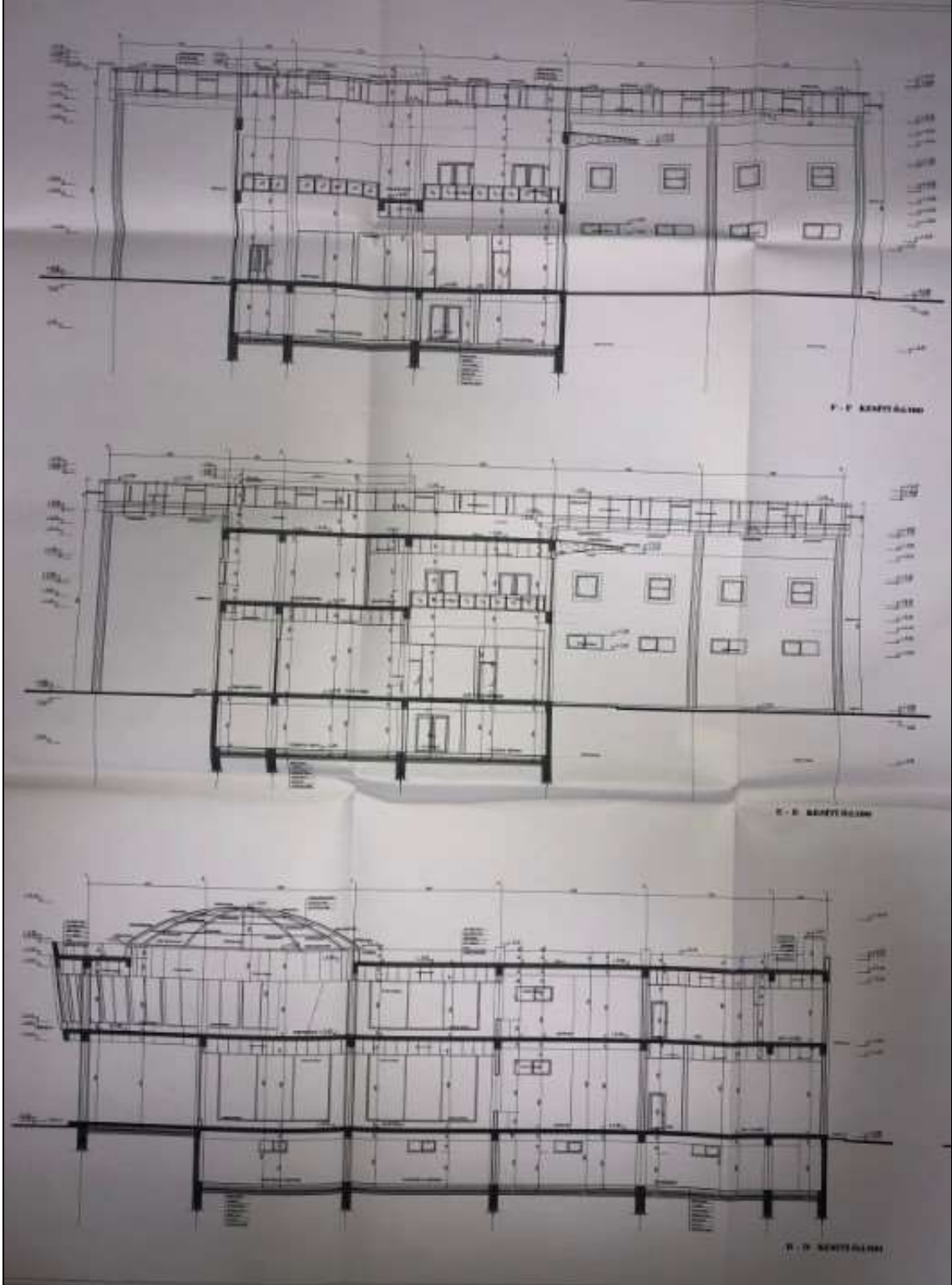
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALİ				
OTOBÜS TERMINALİ KESİTLER					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
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					

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



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



3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi Söz konusu gayrimenkul 01.01.2011 tarihi öncesinde inşa edilmiş olup yapı denetim kanunun öncesi inşa edilmiş olup yapı denetime tabii değildir. Kanun her ne kadar 29.06.2001 tarihli olsa da bütün illerde yürürlüğe girme tarihi 01.01.2011 tarihidir. Bu tarih öncesinde 19 pilot ilde uygulanmıştır.

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

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz " OTOGAR" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

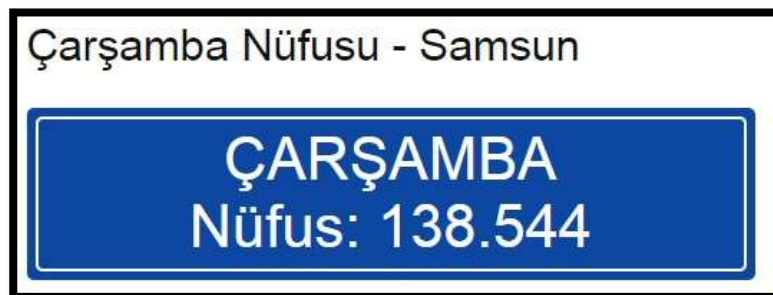
9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık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

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %392 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir

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



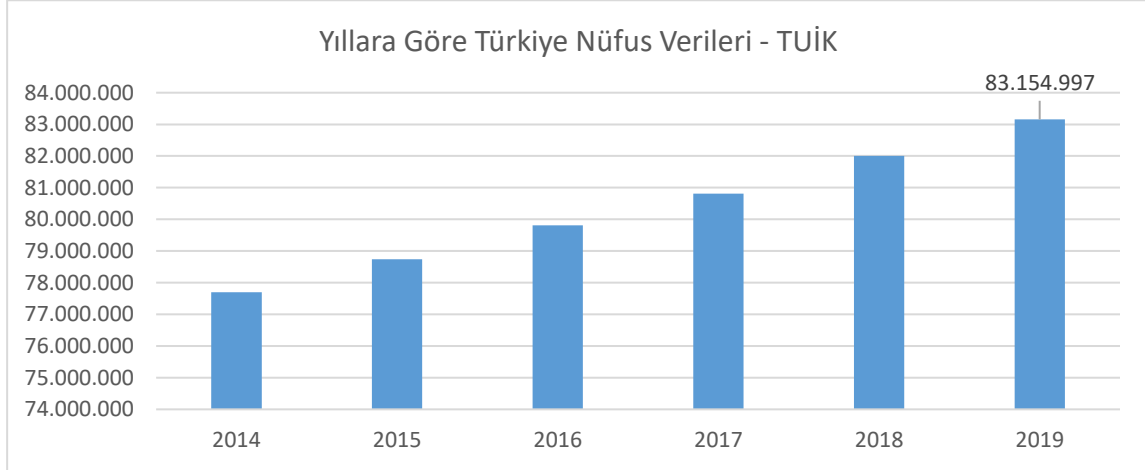
Çarşamba, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde bulunan Samsun iline bağlıdır. Nüfus olarak Samsun'un 3.büyük merkez ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır. 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. Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değil de biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır. 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. Çarşamba ilçesi Yeşilirmak'ın oluşturduğu verimli delta ovası üzerinde kurulmuştur. Halkın büyük bir kesimi tarımla uğraşmaktadır. Yeşilirmak'ın suladığı ova tarıma son derece elverişli topraklarla kaplıdır. İlçede tarım Türkiye'ye üretim yapacak kadar gelişmiştir. Yetiştirilen ürünler; buğday, arpa, çeltik, fasulye, soya fasulyesi, nohut, şeker pancarı, ay çiçeği, şeftali, fındık ve elma başta olmak üzere çok çeşitlidir. Samsun mısır üretiminde Türkiye'deki üretimin % 39'unu sağlarken mısırın çoğunu Çarşamba ilçesinden elde eder. İlçede yılda ortalama 42.346 kg. tütün yetiştirilmektedir. Ayrıca; şeker fabrikasının üretime başlamasıyla şeker pancarı da yetiştirilmeye başlanmıştır. Şeker fabrikasının açılması özellikle köylerde büyük ve küçükbaş hayvancılığın gelişmesine yol açmıştır. Ekime ve dikime elverişli alanların geniş olması; çiftçilerin verimli alanlarda sebzeçilik yapmalarına olanak sağlamıştır. İlçede özellikle; domates, biber, patlıcan, salatalık, taze fasulye vb. sebzeler yetiştirilerek, toptancı sebze halinde ihtiyaç duyulan illere sevk edilmek üzere pazarlanmaktadır.



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

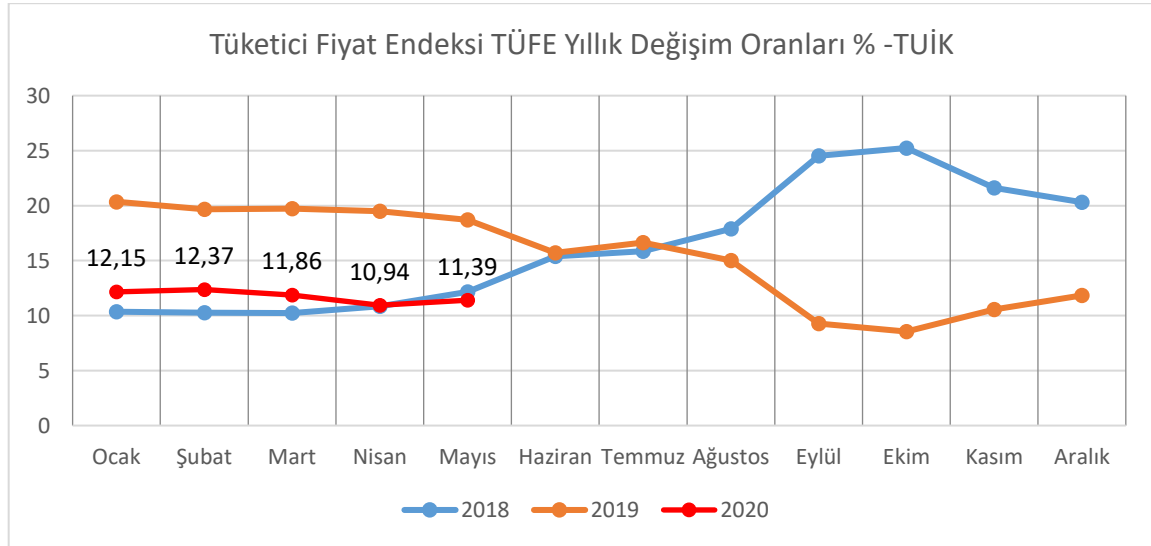
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



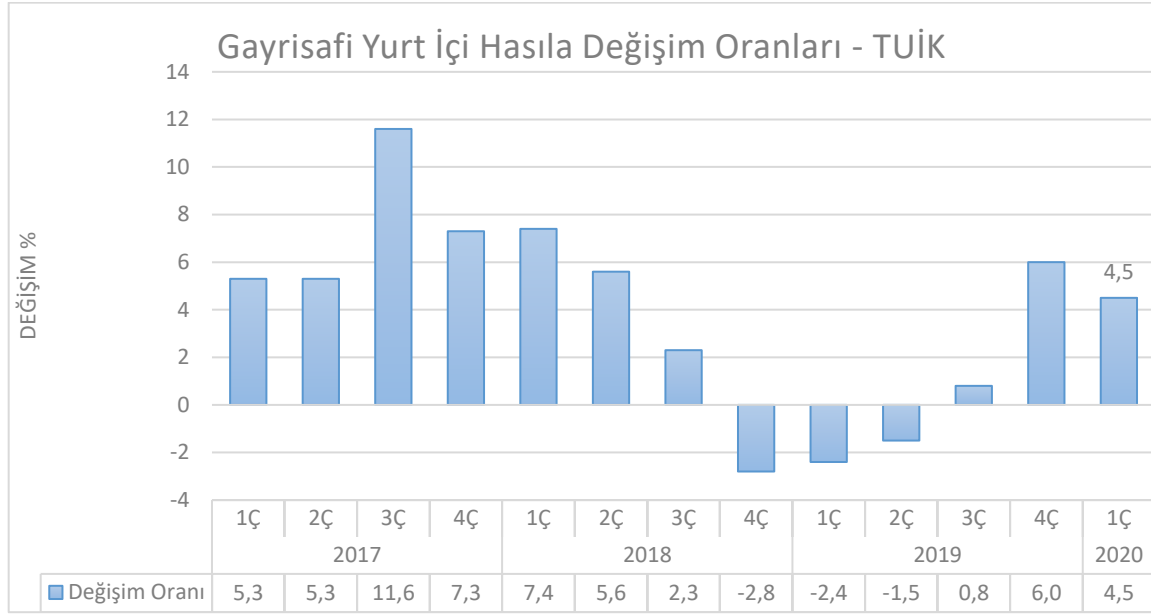
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

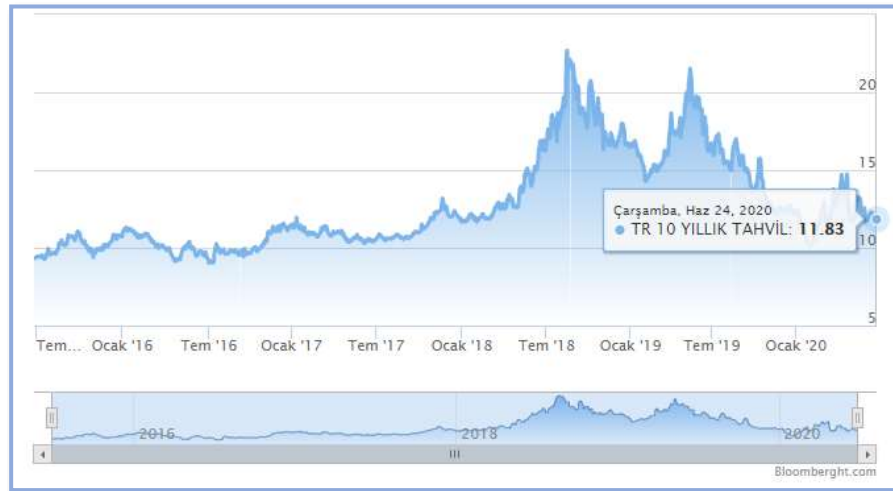
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

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

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parsel 5.111,96m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak iki cephesi uzatılmış dikdörtgen formuna yakındır. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı demir çit ile çevrilmiş vaziyettedir, giriş ve çıkışlar kontrollü sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan alanla saha betonu ile kaplıdır.

Parsel üzerinde yer alan yapı mimari projesine göre yaklaşık brüt 10.116 m² kullanım alanıdır. Söz konusu yapı betonarme şekilde inşa edilmiştir. Duvarlar sıva üzeri boyalı, tavanlar ise asma tavan olarak inşa edilmiştir. İç mekanda zeminler mermer kaplamalıdır.

Onaylı Proje ve yapılan incelemeler neticesinde,

*Bodrum kat: Restoran deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lavabolar, yazıhane depoları, havalandırma makine odaları, terminal depoları, depo görevlisi odası, soyunma odası, teknik personel odası, saymanlık, teknik oda, jeneratör odası, trafo odası, pano bölümü ve sığınak olmak üzere yaklaşık 3345 m² alandan oluşmaktadır.

*Zemin kat: Kafeterya, mutfak, depo, personel soyunma odaları, lavabolar, danışma, güvenlik, 3 adet büfe, temizlik odası, kat deposu, revir, berber, emanetçi 6 adet hediyelik eşya dükkanı, 20 adet gişe ve otogar girişi olmak üzere yaklaşık brüt 3345 m² alandan oluşmaktadır.

*1. normal kat: Restoran, mutfak, depo, bay/bayan mescit, lavabolar, çocuk bakım odası, 8 adet yazıhane deposu, seminer salonu, depo, görevli odası, 4 adet şoför yatak odası, bay/bayan/şoför lavabo, personel soyunma odası, personel dinlenme odası, şoför dinlenme odası, toplantı odası, personel odası, 3 adet ofis, sekreter odası, müdür odası ve toplantı odası olmak üzere yaklaşık brüt 2545 m² kullanım alanlarından oluşmaktadır.

Projesinde ve mahallinde yapılan tespitlere göre; zemin katta kafeterya, 3 adet büfe, 6 adet hediyelik eşya dükkanı, 20 adet gişe, berber ve emanetçi dükkanı olmak üzere toplam 32 adet yaklaşık brüt 1074 m² kullanım alanlı kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 8 adet yazıhane deposu, restoran ve 3 adet ofis olmak üzere toplam 12 adet yaklaşık brüt 672 m² kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup projenin toplamda 44 adet kiralanabilir üniteden oluştuğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otobüs terminali binasına ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 10.136 m² kapalı alan belirtilmesine karşın, mimari projesi üzerinde yapılan ölçümlerde ve mahallinde yapılan incelemelerde toplam 9235 m² brüt kullanım alan hesaplanmıştır. Bu farkın 1.normal katta yer alan galeri boşluklarından ve 20 m² lik akaryakıt istasyonundan kaynaklandığı tahmin edilmektedir.



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



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



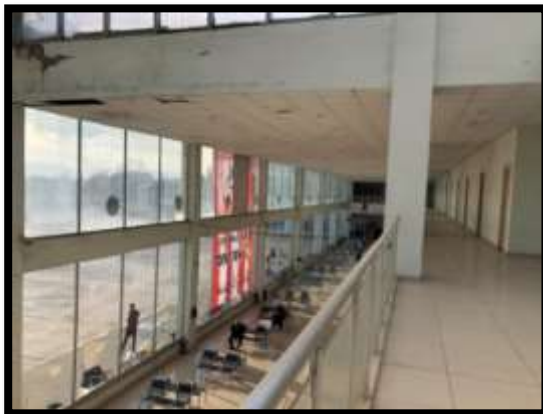
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



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



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



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



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

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda otobüs terminali olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, Samsun yoluna cepheli ve beş kat konut alanı imar durumuna sahip, 586 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 1.550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(1.550.000\text{-TL} / 586 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ p.p} \times 0,50 \text{ konum ve imar} = 1.124 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır, ayrıca yüzölçümünün daha büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0544 358 55 77

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu paralelinde yer alan caddeye cepheli konut imarlı olduğu ve 386m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 380.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(380.000\text{-TL} / 386 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ p.p} \times 1,15 \text{ konum} = 1075 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum açısından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 (505) 852 93 10

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, ana cadde üzerinde kavşağa cepheli 3 kat konut + ticaret imar durumuna sahip, toplamda 2 adadan ve 7.134 m² alandan oluştuğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 17.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(17.500.000\text{-TL} / 7.134 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ p.p} \times 0,50 \text{ konum ve imar} = 1042 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İletişim: 0 (362) 234 00 04

İlgilisi: 0 (532) 521 44 66

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, Çarşamba-Samsun Yolu üzerinde 200m² kapalı kullanım alanlı işyeri 680.000 TL bedel ile satılıktır.

$$(680.000\text{-TL} / 200 \text{ m}^2 = 3.400\text{TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (542) 511 45 55

[E:6 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 210m² kapalı kullanım alanlı depo 750.000 TL bedel ile satılıktır.

$$(750.000\text{-TL} / 210 \text{ m}^2 = 3571 \text{ TL/m}^2)$$

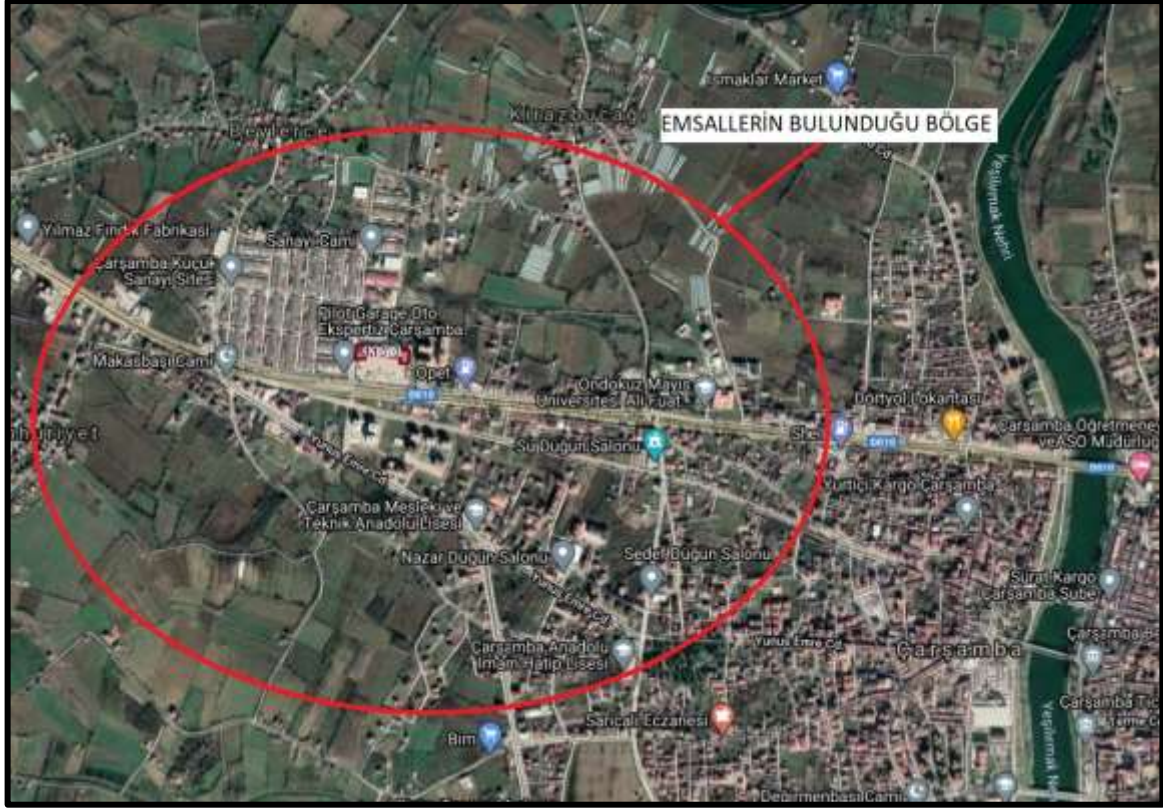
İlgilisi: 0 (541) 834 15 550

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, yaklaşık 400m² kapalı kullanım alanlı dükkan 5.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$(5.500\text{-TL} / 400 \text{ m}^2 = 13,75 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (541) 834 15 55

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgenin imar durumunda konut imarlı ve ticari imarlı parseller bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölgedeki konut ve ticari imarlı parseller incelenmiş olup bölgede konut lejantlı arsaların birim fiyatları konumların ve alanlarına göre değişiklik göstermekle birlikte 800 TL/m² ile 2.000 TL/m² aralığında pazarlanmaktadır. Bölgedeki Ticaret Alanı lejantlı arsaları ise yine konumlarına göre değişiklik göstermekte, 1750 TL/m² ile 2.500 TL/m² aralığında fiyatlanmaktadır. Ticari parseller tercih edilebilirliği bakımından yüksek birim değere sahiptir. Taşınmaz sadece otogar alanı imarlı olması sebebiyle ticari parsellere göre %50 olumsuz şerefiyeye sahiptir. Emsallerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınarak değer düzeltmeleriyle taşınmaza arsa birim değeri olarak 930 TL/m² takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın yer aldığı konum, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 5.111,96 m² x 930 TL/m² = ~4.750.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **4.750.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın bakımlı ve 4B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın 2009 yılında inşa edilmiş olması göz önünde bulundurularak %17 civarında amortisman düşülmüştür.

TAŞINMAZ	KULLANIM ALANI (m2)	BİRİM FİYAT (TL/m2)	YIPRANMA (%)	DEĞER
YAPI	9.235,00	1.850,00 ₺	15	14.523.000,00 ₺
ARSA	5.111,96	929,19 ₺	-	4.750.000,00 ₺
ÇEVRE DÜZENİ, ALTYAPI, RUHSAT VB. GİDERLER				227.000,00 ₺
TOPLAM				19.500.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 4.750.000,00-TL Yapı Değeri = 14.523.000,00-TL

Çevre Düzeni, Altyapı, Ruhsat Vb. Giderler = 227.000,00TL

Toplam Değeri = 19.500.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **19.500.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 9.235 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde zemin kat metrekare birim kira değeri aylık 13-16 TL Normal katlarda ise 5-8 TL aralığında tespit edilmiştir. Bodrum kat için zemin kata oranla 1/6 oranında indirim yapılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmaz için 70.000 TL/Ay kira bedeli takdir edilmiştir. Taşınmaz için kapitalizasyon oranı yapılan incelemeler neticesinde 0,050 olarak belirlenmiştir.

KONUM	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
BODRUM KAT	3.345,00	2,50 ₺	8.362,50 ₺	100.350,00 ₺	0,05	2.007.000,00 ₺
ZEMİN KAT	3.345,00	15,00 ₺	50.175,00 ₺	602.100,00 ₺	0,05	12.042.000,00 ₺
NORMAL KAT	2.545,00	7,50 ₺	19.087,50 ₺	229.050,00 ₺	0,05	4.581.000,00 ₺
TOPLAM			77.625,00 ₺	931.500,00 ₺	-	18.630.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~18.630.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~77.625,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz "Otogar" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 113 ada 3 parselde bulunan "OTOGAR" için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel "Otogar" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 ada 3 nolu parselde bulunan "OTOGAR" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **19.500.000,00-TL** ve Yazıyla **On Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 23.010.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,0000 TL dir.*

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

8 UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9 RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2020-12:04



Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
058120226012	20201210-919-F01393	22601

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	52219923	AT Yüzölçüm(m2):	5111.96
İl/İlçe:	SAMSUN/ÇARŞAMBA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çarşamba	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAZBUCAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/688	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTOGAR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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


Sermaye Piyasası
Kurumu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Kurumu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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