



GENEL MÜDÜRLÜK  
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

---

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin  
01.12.2015 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**( SAMSUN –HAVZA OTOGARI)**

**RAPOR TARİHİ : 30.12.2015**  
**RAPOR NO : 2015/OZ/120**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,  
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

**DEĞERLEME RAPORU**  
**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**HAVZA OTOGARI**  
**HAVZA – SAMSUN**



RAPOR NO: 2015-OZ-120

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2015-OZ-120
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	30.12.2015
<b>RAPORU TALEP EDEN:</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<p><b>Ersan BOZDOĞAN</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891</p> <p><b>Aynur BAŞ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727</p>

<b>GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:</b>	İNÖNÜ MAHALLESİ, İNÖNÜ BULVARI NO:57 HAVZA/SAMSUN
<b>GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:</b>	SAMSUN-HAVZA OTOGARI
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312.44 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, “ İki Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz.
<b>İMAR DURUMU:</b>	Terminal Alanı
<b>30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ</b>	<p><b>KDV Hariç Yasal Durum Değeri:</b> <b>8.560.000,00-TL</b></p> <p><b>KDV Dâhil Yasal Durum Değeri:</b> <b>10.100.800,00.-TL</b></p>

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları” için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
<b>Hususunu beyan ederiz.</b>

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

#### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

#### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları

#### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

#### BÖLÜM 4

#### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörle
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilip yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

- EKLER:**
- 1- FOTOĞRAFLAR
  - 2- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
  - 3- ÇAP BELGESİ
  - 4- İMAR DURUMU
  - 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ
  - 6- YAPI RUHSATI
  - 7- MİMARİ PROJE
  - 8- EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
  - 9- KİRA SÖZLEŞMESİ
  - 10- DİĞER BELGELER
  - 11- (2) ADET LİSANS BELGESİ

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde, 2015-OZ-120 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “İki Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası” nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkulün değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı ERSAN BOZDOĞAN görev almış ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı AYNUR BAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı AYNUR BAŞ görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 01.12.2015 tarihinde çalışmaya başlamış, 30.12.2015 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2015 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 01.12.2015 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2015-OZ-120 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

#### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 14.06.2015 tarih ve 01.12.3289.8063.D sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin 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.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

#### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "İki Katlı Betonarme Otogarı Binası Ve Arsası" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ( Hisse: Tam ) mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

#### 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

##### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, İnönü Bulvarı, No:57, posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmaz, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, İnönü Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Orman Bölge Şefliği, Hükümet Konağı, Sebze Pazarı, İnönü Cami, TMO, İlk Kıvılcım Anaokulu yakın konumda olup, taşınmazın yakın çevresinde, konut amaçlı kullanılan dört-beş katlı binalar ve dört-beş katlı ticari amaçlı kullanılan iş hanları, ofisler ve dükkânların yer aldığı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz E-95(D795) İnönü Bulvarı kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz Hükümet Konağına 600m, Orman Bölge Şefliğine 500m, Sebze Pazarı 550m, mesafede yer almaktadırlar.

#### Uydu Görüntüleri







### 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait, Havza Tapu Müdürlüğü'nün 30.12.2015 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-2), Havza Kadastro Müdürlüğü'nden 15.12.2015 tarihinde alınan harita (plan) örneği (Ek-3), Havza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.12.2015 tarihinde alınmış imar planı (Ek-4), Havza Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 2012, 2013, 2014 yılına ait emlak vergi değerleri yazısı (Ek-8) ekte sunulmuştur.

Havza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmaza ait imar dosyasında 28.08.2007 tarih ve 28 sayılı Mimari Projesi'nin, 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayılı Yapı Ruhsatı'nın, 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

#### İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

-2 numaralı parsel için verilmiş 22.04.2013 tarihli Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı

#### YETKİ BELGESİ

-2 numaralı parsel üzerinde konumlu Havza Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 15.05.2014 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T1 türünde yetki belgesi mevcuttur.

### 3.3. İmar Bilgileri

Havza Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.12.2015 tarihli plan örneği (Ek-3) ile değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri belirlenmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ekli yazılarında değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Havza Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Terminal Alanı"nda kalmakta olduğu belirlenmiştir.

Havza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazın imar dosyasında 28.08.2007 tarih ve 28 sayılı Mimari Projesi'nin, 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayılı Yapı Ruhsatının, 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Havza Tapu Müdürlüğü'nde 30.12.2015 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup 30.12.2015 tarihli tapu kayıt belgesinden taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı anlaşılmıştır.

Havza Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmadığı, "Terminal Alanı" yapılanma şartlarında kaldığı belirlenmiştir.

Havza Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan 09.12.2015 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın 2013, 2014, 2015 yılı emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

**2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.316.121.-TL**

**2014 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.331.483.-TL**

**2015 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.499.890.-TL**

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

#### **653 ADA 2 PARSEL**

<b>ANA GAYRİMENKUL</b>			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	B.a
İLÇESİ	HAVZA	ADA	653
MAHALLESİ	İNÖNÜ	PARSEL	2
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	10.312,44 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	İKİ KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI		
YEVİMİYE NO	505	CİLT NO	12
TAPU TARİHİ	16.02.2011	SAHİFE NO	1070
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Samsun İli, Havza İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 30.12.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin bina olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (İki Katlı Betonarme Otogar Binası) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun İli, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından, taşınmaz kanun kapsamında kalmamaktadır.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olacaktır.

## BÖLÜM 4

# DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum illeridir. Samsun ili yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler; Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Canik Başarı Üniversitesi, toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canik Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır. Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem; Gar ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır. İklim; Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir.

### **SAMSUN-HAVZA:**

Coğrafi konumu: İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz bölgesine bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, Kuzeyinde Bafra, Güneyinde Suluova, Doğusunda Kavak, Batısında Vezirköprü, Güneybatısında Merzifon, Güney doğusunda Ladik ilçeleri ile komşudur. Yüzölçümü 793 km<sup>2</sup> olup, bunun 765 km<sup>2</sup>'si kırsal kesime, 28 km<sup>2</sup>'si ilçe merkezine aittir. Rakımı ise 675 metredir. İlçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy vardır.

#### **Havza:**

Samsun'a 84 km, Amasya'ya 53 km, Merzifon'a 24 km, Suluova'ya 15 km, Vezirköprü'ye 29 km, Ladik'e 32 km İlçeden ulaşım karayolu ve demiryolu ile yapılmakta olup, Samsun-Ankara devlet karayolu ilçe merkezinden geçmekte, Samsun-Amasya-Sivas demiryolunun 5 kilometresi ilçe merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Nüfus: İlçenin toplam nüfusu (2007 sayımı) 48.615 olup, bunun 21.002'si ilçe merkezinde 27.613'ü ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe nüfusunda son yıllarda azalma görülmekte olup, bunun nedeni ilçede iş istihdamının azlığı ve büyük şehirlere göç olmasıdır. İlçede üretilen başlıca ürünler şeker pancarı, buğday, arpa, silajlık mısır, fiğ ve ayçiçeğidir. Sulanabilir arazi miktarı yaklaşık 2.000 hektar olup, bu alanların bir kısmı Tersakan çayından sulanmaktadır. Bunun haricinde Kamlık ve Dereköy'den geçen çaydan çevre köyler sulama yapmaktadır. Hacıdede Köyünde baraj yapımı devam etmekte olup, inşaat bittiğinde, Havza ve Merzifon İlçelerinde çevre köylerde toplam 520 ha. arazi sulama imkânı sağlanacaktır.

Sanayi: Havza İlçesinin, sanayi ve ticaret açısından fazla gelişmiş bir ilçe olduğu söylenemez. Ancak, gerek elektrik enerjisi ve gerekse Tersakan ve Derinöz Çaylarının enerjisinden yararlanılarak İlçe Merkezi ve bazı köylerde un fabrikaları kurulmuştur. Un fabrikalarının yıllık üretim kapasitesi 700.000 ton olup, fabrikalarda 150 civarında işçi çalışmaktadır.

İlçede özel sektöre ait Süt Ürünleri Fabrikası bulunmakta olup, yıllık 1242 ton süt işleme kapasitesine sahiptir. Fabrikada 30 işçi çalışmaktadır.

Ayrıca, yine özel sektöre ait 2 adet ( İmircik-Güzeldal, Mürsel-Havza Madencilik) olmak üzere linyit işletmesi mevcuttur. İşletmelerin yıllık üretim kapasiteleri 18.000 ton civarında olup, 60 işçi çalışmaktadır.

İlçede zahirecilikle iştigal eden esnafın daha iyi ortamda ticaret yapmaları için Samsun Ticaret Borsası tarafından satın alınan Yenimescit Mah.-Vezirköprü yolu üzerinde 35.000m<sup>2</sup> arazi üzerine Zahireciler Yapı Kooperatifi kurulmuş, 2006 yılı eylül ayı itibarı ile faaliyete geçmiştir. Projede Borsa idare Binası, 1 adet kantar ve 56 adet 160 m<sup>2</sup> alanlı iş yeri bulunmaktadır. Bu iş yerlerinde yaklaşık 90 işçi çalışmaktadır.

Bekdiğin Beldesi hudutlarında Organize sanayi Bölgesi kurulması çalışmaları devam etmekte olup, 2113 parsel nolu, 96 ha. 5918 m<sup>2</sup>.85 dm. alanın tahsisi yapılmış ve Yönetim Kurulu oluşturulmuştur.

İlçede, 1989 yılında kurulan Havza Küçük Sanayi Sitesi ve 2007 yılında kurulan 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Havza KSS'de 105, 25 Mayıs KSS'de 45 işyeri, otomotiv bakım onarım, tarım aletleri bakım onarım, imalat, kaynakçılık, orman ürünleri satışı üzerine faaliyet göstermektedir.

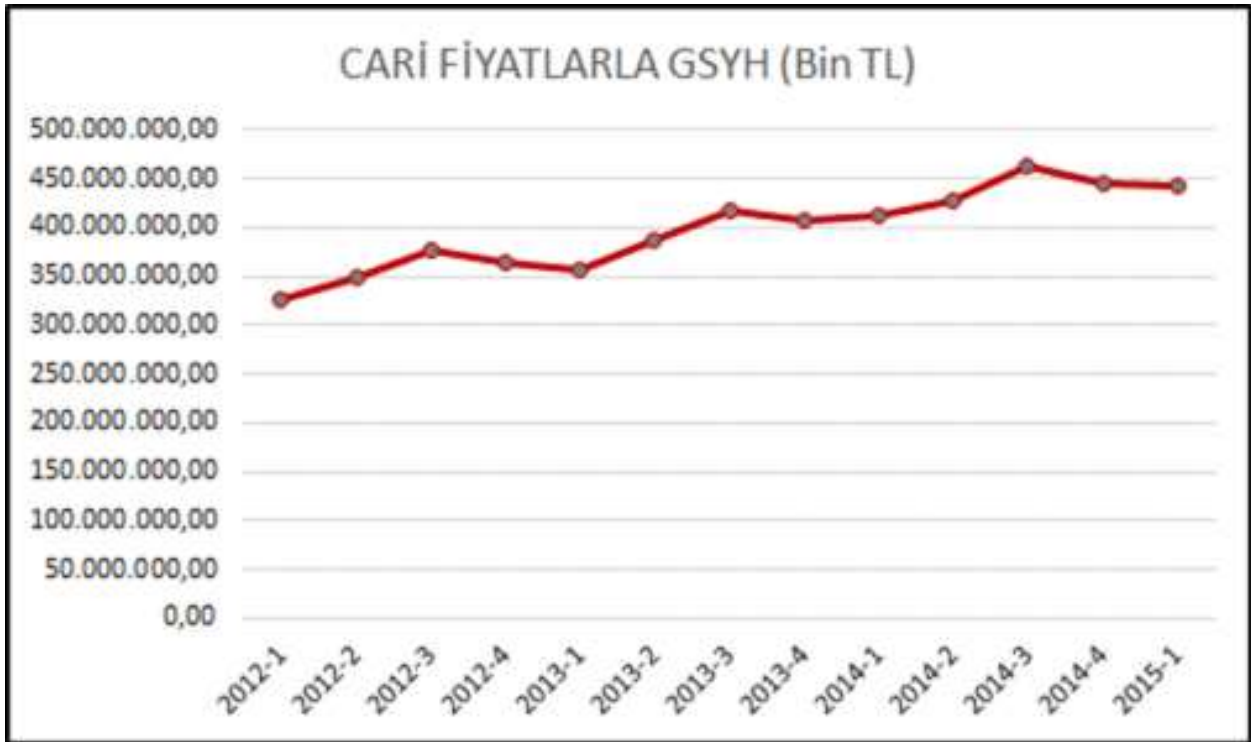
Ulaşım: Havza, Samsun-Ankara devlet karayolu üzerinde kurulmuş bir ilçemizdir. Samsun'a uzaklığı 84 km.'dir. Karayolu ulaşımı dışında Demir yolu ulaşımına da sahip olan Havza'nın Demir yoluyla Samsun'a uzaklığı 94 km.'dir.

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

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 yılları ile 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri incelenmiştir. Yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda gösterilmiştir. 2014 yılı cari fiyatlarla yurtiçi hasıla toplam 1.749.782.267.400.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,76 oranında artış göstermiş ve 443.188.898.300.-TL olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	325.184.111,1	350.160.525,2	377.042.314,5	364.411.539,0	1.416.798.489,8
2013	355.812.713,8	387.127.908,1	417.849.258,7	406.499.357,3	1.567.289.237,9
2014	411.255.184,1	428.258.813,6	463.902.420,0	446.365.849,7	1.749.782.267,4
2015	443.188.898,3	-	-	-	443.188.898,3

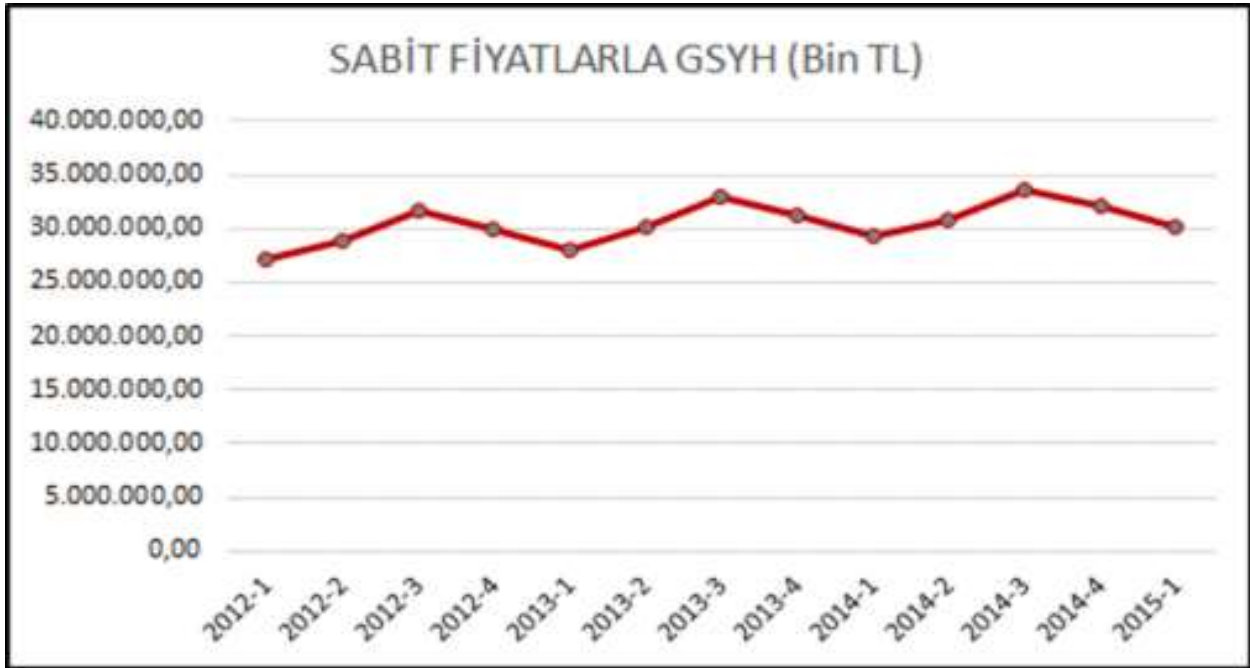




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %2,13, 2013 yılında %4,19, 2014 yılında %2,87 artış göstermiştir. 2015 yılının ilk çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,30 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.069.789.200.-TL, 2015 yılı birinci çeyreğinde ise 30.089.412.600.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı birinci çeyreğinden, 2015 yılı birinci çeyreğine kadar olan 13 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	27.196.829,3	28.854.661,8	31.643.556,5	29.929.973,5	117.625.021,1
2013	28.047.893,9	30.204.749,8	33.005.549,0	31.298.268,3	122.556.461,0
2014	29.412.756,6	30.907.419,7	33.645.425,0	32.104.187,9	126.069.789,2
2015	30.089.412,6	-	-	-	30.089.412,6



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası olarak 2012 yılında 18.734.-TL, 2013 yılında 20.443.-TL, 2014 yılında 22.521.-TL olarak gerçekleşmiş, 2014 yılında bir önceki yıla göre %10,17 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2012 yılında 10.459,20.-\$, 2013 yılında 10.821,70.-\$, 2014 yılında ise 10.404,10.-\$ olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2014 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen milli gelir %3,86 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 yılında, 2013 yılına göre Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır.

Türkiye genelinde 2012 yılı istihdam oranı %43,58, 2013 yılı istihdam oranı %43,98, 2014 yılı istihdam oranı %45,47 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının Ocak ayında %44,30, Şubat ayında %44,40,

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mart ayında %45,00, Nisan ayında %46,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk dört ay ortalaması %44,98'dir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre istihdam oranında 0,35 puan artış gerçekleşmiştir. İşsizlik oranları ise 2012 yılında %8,40, 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,90 puan artış olmuştur. 2015 yılının ilk dört ayı işsizlik oranları ise, Ocak ayı %11,30, Şubat ayı %11,20, Mart ayı %10,60, Nisan ayı %9,60 olarak gerçekleşmiştir. Buna 2015 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %10,68, 2014 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %9,80 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 0,88 puanlık artış yaşanmıştır. Yukarıda veriler irdelendiğinde 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkânlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise, 2012 yılı ihracat değeri 152,462 Milyon Dolar, ithalat değeri 236,544 Milyon Dolar, 2013 yılı ihracat değeri 151,803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251,661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157,615 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının ilk beş ayında ise toplam ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolardır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973

2015 yılı ilk beş aylık verileridir.

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını karşılamıştır. Ancak 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %50 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. 2015 yılının ilk beş ayı için dış ticaret verileri irdelendiğinde ise ihracatın, ithalatı karşılama oranının %69,53 oranında gerçekleştiği, bir önceki yılın aynı döneminde gerçekleşen karşılama oranının %67,87 oranında olduğu ve 2015 yıl ilk beş ayında karşılama oranında artış olduğu belirlenmiştir. Ancak aynı dönemleri büyüklüklerine göre kıyasladığımızda 2014 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 67,187 Milyon Dolar, ithalat değeri 98,992 Milyon Dolar, 2015 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret hacmi olarak 2015 yılı ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ihracatta %8,38, ithalatta ise %10,57 oranında hacim kaybı yaşanmış karşılama oranındaki artışın hacim kayıplarındaki farklardan ortaya çıktığı belirlenmiştir.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2015 ve 2016 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,50 ve %3,80 olarak

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul

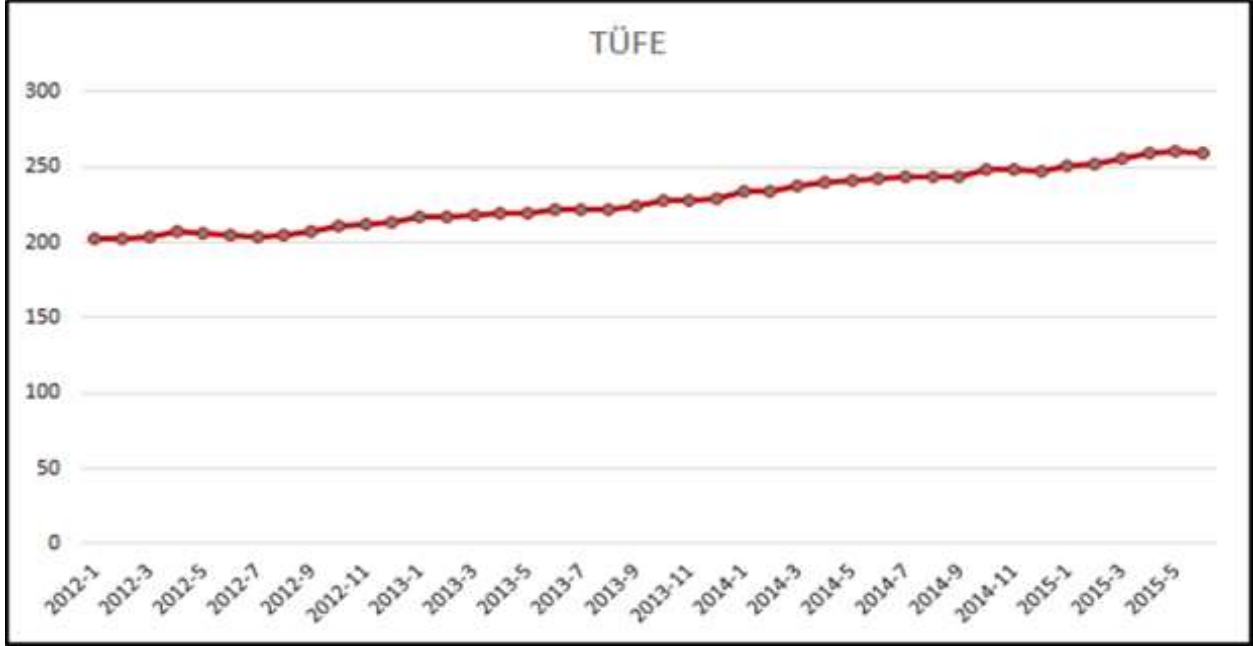




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

açıklandı. Aynı raporda Türkiye için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,10'a çekilirken, 2016 yılı için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,60'a yükseltilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40 artmış, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17 oranında artış göstermiştir. 2015 yılı Haziran endeksi 259,51 olarak belirlenmiş, 2014 yılının aynı ayına göre %7,20 artış göstermiştir.



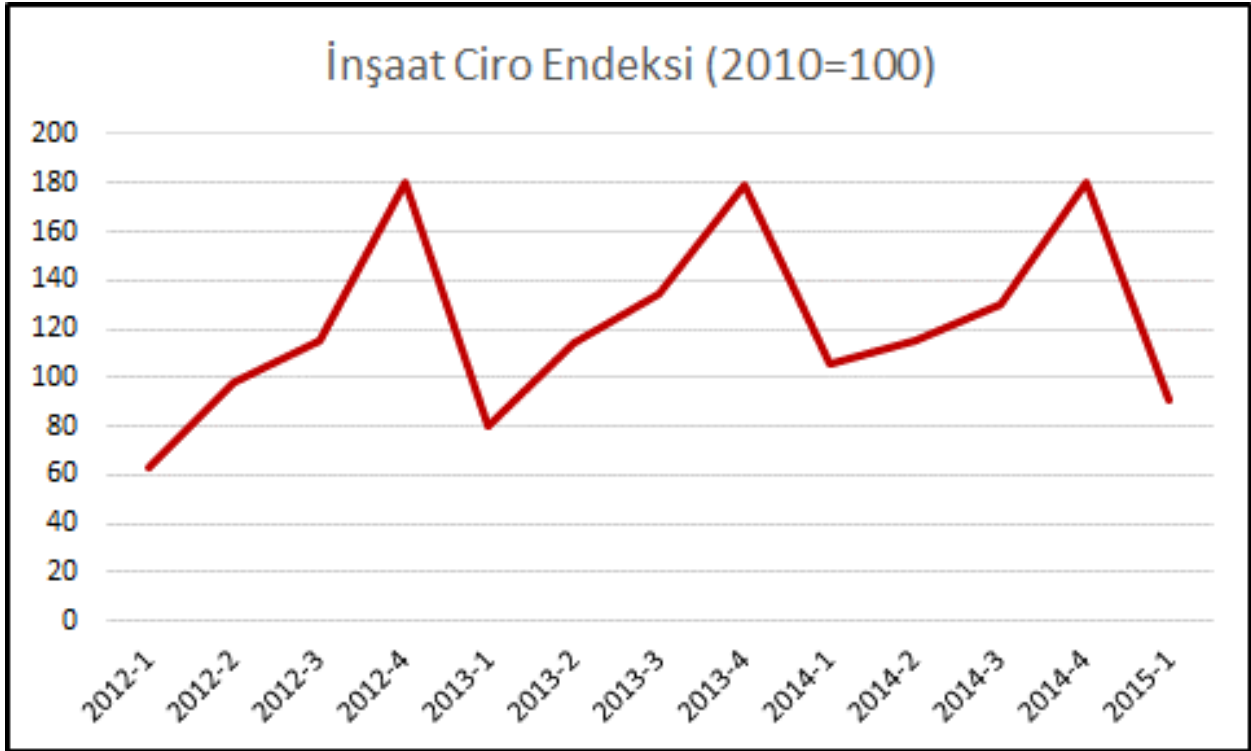
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı kapanışını yapmıştır. Yılın başından günümüze kadar geldiğimizde Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %13,30 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %2,73 oranında değer artışı sağlamıştır. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybının diğer para birimlerine %10 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden günümüze kadar olan efektif satış değerleri grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde son bir buçuk yıllık süre içerisinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın geçen yılın üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibarı ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı Euro'nun artış açısında daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmaktadır. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında değer kazanacağını göstermektedir.

## 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü, ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkânının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılı başında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 yılında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. 2015 yılının ilk yarısında da dönüşüm projeleri artan bir hız ile devam etmektedir.

2012, 2013 ve 2014 yıllarındaki inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %4,58 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılının birince çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,39 oranında düşüş yaşanmıştır.



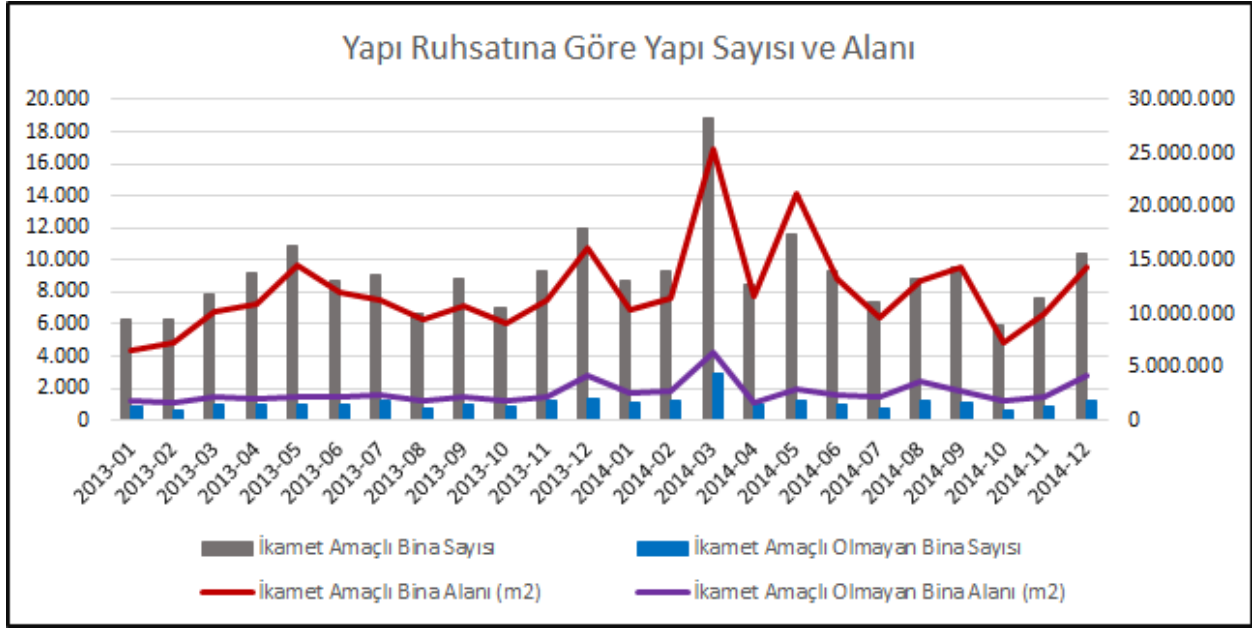
Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160’a çıkarken, yapı alanı 218.772.514m<sup>2</sup>’ye yükselmiştir. Yapı sayısında %13,71’lik artış olurken yapı alanında %24,67’lik artış gerçekleşmiştir. 2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %83,98’ini ikamet amaçlı binalar, %9,72’sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %73,86’sını ikamet amaçlı binalar, %15,57’sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende

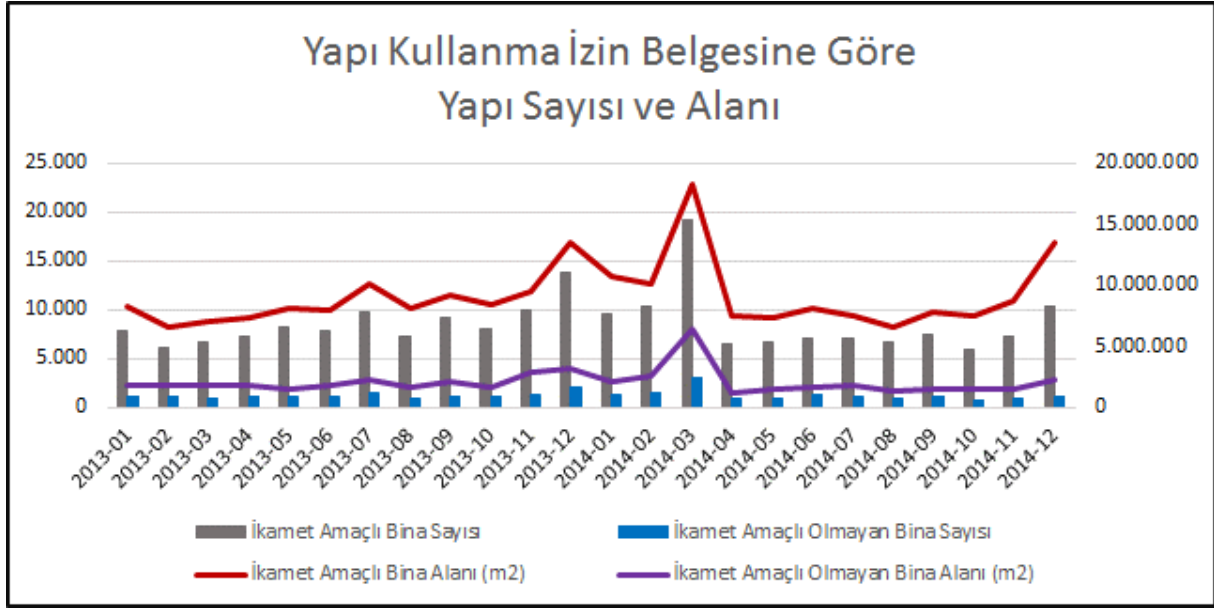


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,93'ünü, yapı alanının %74,09'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,35'ini, yapı alanının %16,24'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



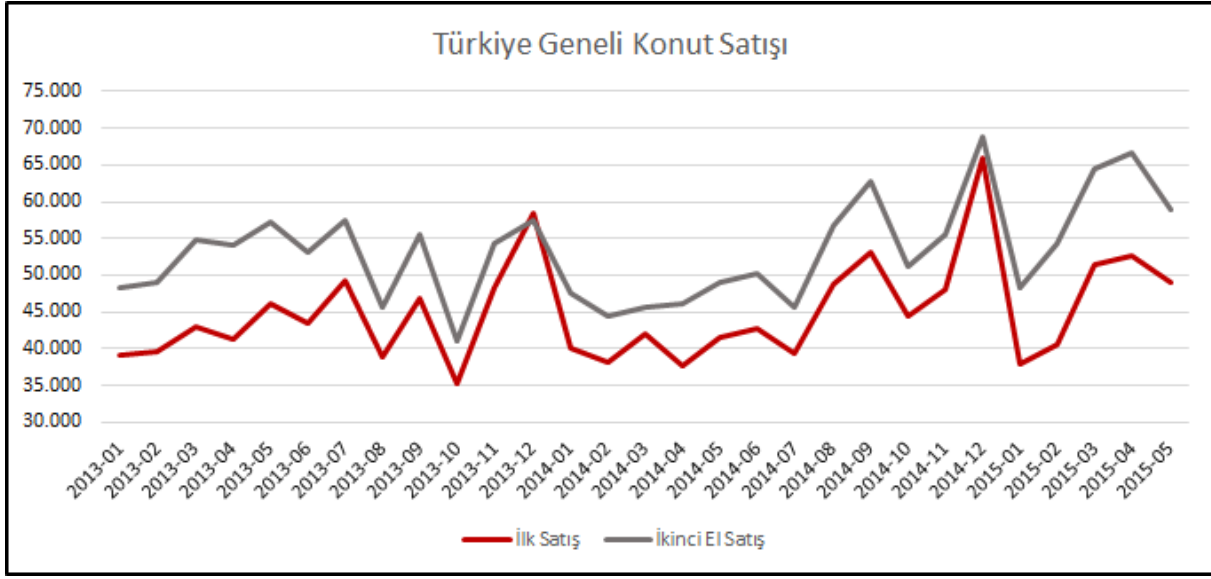
2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,54'ünü ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,07'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,32'sini ikamet amaçlı binalar, %17,35'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,90'ını, yapı alanının %75,24'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,22'sini, yapı alanının %16,89'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı kullanma alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



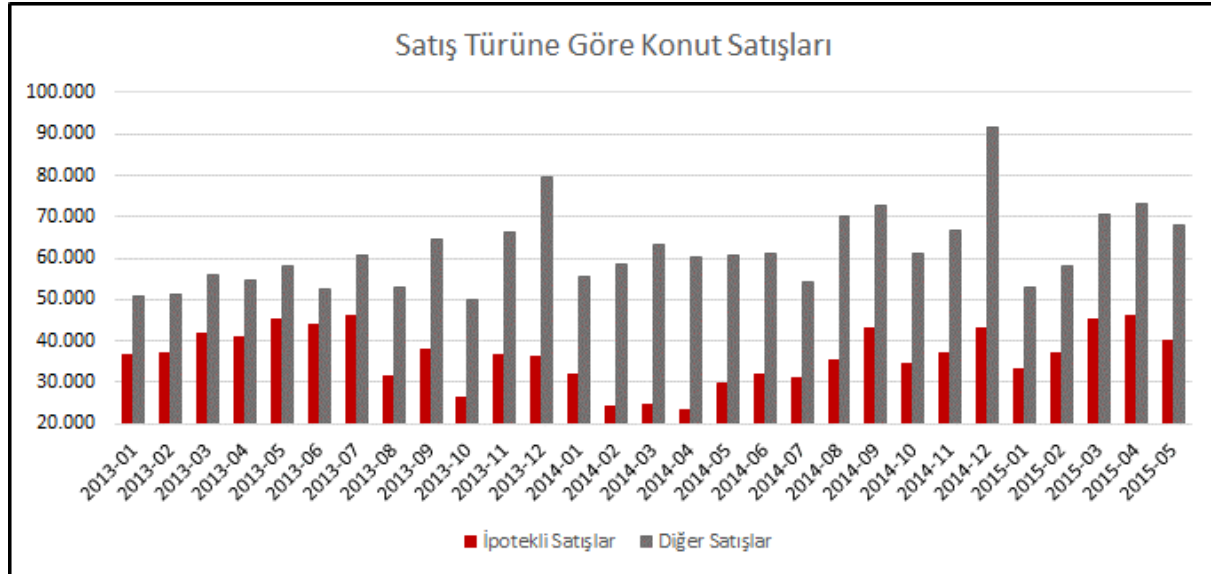
2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli binaların yapı sayısı %29,08, yapı alanı %33,11 oranında artmıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı %1,38 azalırken, yapı alanı %0,61 oranında artış yaşanmıştır. Sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı %11,44 oranında artarken, yapı alanı %11,46 oranında düşüş göstermiştir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136	3.458	7.930.339
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.922	4.498.371	7.853	8.276.321	3.129	7.749.279
2014	Yapı Ruhsatı	1.353	5.645.729	4.590	13.026.952	4.501	7.305.624	3.855	9.558.831
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.391	4.334.051	2.481	5.987.876	7.745	8.326.692	3.487	6.861.512

Türkiye genelinde konu satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir. Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılı ilk beş ayında ise 524.423 adet konut satışı yapılmıştır. Yapılan konut satışlarının yaklaşık %55'ini ikinci el satışlar oluşturmaktadır. Son 29 aya ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konu satışları normal seyrinde devam eder ise Eylül ayına kadar düşüşün devam edeceği ve daha sonrasında artış göstereceği tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %37'sini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,70 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. Her iki yılda satılan konut sayısının çok yakın olmasına karşın, 2014 yılında alıcıların çok daha azınlığı ipotekli olarak satın almayı tercih etmişlerdir. Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yılın üçüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.



### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve Havza Belediyesi'nde yer alan onaylı mimari projesi ve Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz, 10.312,44 m<sup>2</sup> alanlı parsel üzerine kurulu, bodrum, zemin, 1 normal kattan oluşan betonarme yapıdır.

Onaylı mimari projesine göre bodrum kat: kazan dairesi, malzeme deposu, 2 adet rezerv teknik odası, su deposu, 2 adet atölye, elektrik odası, sığınak, 2 adet wc, zemin kat: lokanta, mutfak, 3 adet dükkân, fuaye, 2 adet büfe, bekleme odası, 10 adet yazıhane, sirkülasyon holü, kafe, kafeterya, 2 adet wc, 1. normal kat: zabıta, PTT, 15 adet büro, sağlık, polis, 3 adet mescit, 2 adet wc hacimlerinden, toplam yaklaşık brüt 3.133,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Yapı kullanma izin belgesine ve yapı ruhsatına göre; 37 adet iş yeri alanı 1.723,62 m<sup>2</sup>, kazan dairesi, kalorifer dairesi, su deposu, giriş holleri, sığınak, diğer ortak alanlarının alanı 2.229,38m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 3.953,00 m<sup>2</sup>'dir. Toplam İnşaat alanı belirlenirken yapı kullanma izin belgesi esas alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazda onaylı mimari projesine göre giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmazın giriş kapıları camlı alüminyum doğrama, merdivenleri ve sahanlıkları mermer kaplı olup merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın pencere doğramaları ısı camlı alüminyumdur. Kapı doğramaları ahşap üzeri yağlı boyalı ve camlı alüminyumdur. Değerleme konusu gayrimenkulde elektrik, jeneratör, su deposu, katı yakıtlı kalorifer, 24 saat güvenlik sistemi, 16 adet kamera mevcuttur. Değerleme konusu gayrimenkulün, çatı kaplaması trapez kesitli poliüretanlı sandviç panel olup, dış cephesi kısmen alüminyum cam giydirme, granit seramik kaplama, alüminyum panel, kısmen de silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır. Ayrıca, konstrüksiyon üzeri polikarbon kaplı sundurma bulunmaktadır.

### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 10.312,44 m<sup>2</sup> alanlı parsel üzerine kurulu, bodrum, zemin, 1 normal kattan oluşan betonarme yapıdır.

Onaylı mimari projesine göre bodrum kat: kazan dairesi, malzeme deposu, 2 adet rezerv teknik, su deposu, 2 adet atölye, elektrik odası, sığınak, 2 adet wc, zemin kat: lokanta, mutfak, 3 adet dükkân, fuaye, 2 adet büfe, bekleme odası, 10 adet yazıhane, sirkülasyon holü, kafe, kafeterya, 2 adet wc, 1. normal kat: zabıta, PTT, 15 adet büro, sağlık, polis, 3 adet mescit, 2 adet wc hacimlerinden, toplam yaklaşık brüt 3.953,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Yapı kullanma izin belgesine ve yapı ruhsatına göre; 37 adet iş yeri alanı 1.723,62 m<sup>2</sup>, kazan dairesi, kalorifer dairesi, su deposu, giriş holleri, sığınak, diğer ortak alanlarının alanı 2.229,38 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 3.953,00 m<sup>2</sup>'dir.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmazın giriş kapıları camlı alüminyum doğrama, merdivenleri ve sahanlıkları mermer kaplı olup merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın pencere doğramaları ısı camlı alüminyumdur. Kapı doğramaları ahşap üzeri yağlı boyalı ve camlı alüminyumdur. Değerleme konusu gayrimenkulün elektriği, jeneratörü, suyu, katı yakıtlı kaloriferi, 24 saat güvenlik sistemi, 16 adet kamera mevcuttur. Değerleme konusu gayrimenkulün, çatı kaplaması trapez kesitli poliüretanlı sandviç panel olup, dış cephesi kısmen alüminyum cam giydirme, granit seramik kaplama, alüminyum panel, kısmen de silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır. Ayrıca, konstrüksiyon üzeri polikarbon kaplı sundurma bulunmaktadır.

## **Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler**

### **Olumlu Faktörler**

- Belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Altyapının tamamlanmış olması,
- Ulaşım olanaklarının kolaylığı,

### **Olumsuz Faktörler**

- Bulunmamaktadır.

## **4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile takdir edilmiş, Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde 2.yöntem olarak kira gelirleri dikkate alınarak “Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları)” kullanılmıştır.

## **4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

### **Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı**

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

## Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

## Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

### 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın boş arazi değeri 5.500.000.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

### 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

#### HAVZA BELEDİYESİ

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 1810 m<sup>2</sup> alana sahip olan akaryakıt lejantlı boş arsanın 1.267.890 TL muhammen bedeli üzerinden yaklaşık 1 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (700 TL/m<sup>2</sup>)

#### HAVZA BELEDİYESİ

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 2585 m<sup>2</sup> alana sahip olan ayrık nizam dört kat konut imarlı boş arsa 1.292.865,00 TL muhammen bedel üzerinden yaklaşık 1 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (500 TL/m<sup>2</sup>)

#### SAHİBİNDEN: 0 532 1374717

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı bölgede yer alan, Samsun Karayoluna ~ 70 metre cephesi bulunan, 5.200 m<sup>2</sup> alana sahip ticari imarlı arsa 1.350.000.-TL bedel ile satılıktır. (260.-TL/m<sup>2</sup>) Emsal, taşınmaza ~ 2 km uzaklıkta dezavantajlı konumda yer almaktadır. )



SAHİBİNDEN: 0 (506) 988 59 58

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı bölgede yer alan, Samsun Karayoluna ~ 50 metre cephesi bulunan 3000m<sup>2</sup> alana sahip ticari imarlı arsa 650.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza oranla daha vasat konumda yer almaktadır. (217.-TL/m<sup>2</sup>) (Emsal, taşınmaza ~ 2,5 km uzaklıkta dezavantajlı konumda yer almaktadır.)

EMRE AYAN: 0 (850) 622 90 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak konum olarak daha kötü konumda ( Lozan Sokak) yer alan 4 kat konut imarlı 556 m<sup>2</sup> arsa 180.000-TL bedelle satılıktır. (324-TL/m<sup>2</sup>)

Değerleme konusu taşınmaz için seçilen emsaller taşınmaza yakın konumda seçilen emsallerdir. Bölgede fiyatlar taşınmazların konumlarına, cadde cephe olup olmamalarına, imar durumlarına ve yüzölçümlerine göre değişmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezine yakın konumda bulunmakta olup parselin konumu mevcut yapısı, emsalleri, taşınmazın beton sahası, çevre düzenlemesi, totem tabelası gibi yatırımları da dikkate alınarak parsel birim metrekare değerinin 533,00.TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri;

$10.312,44\text{m}^2 \times 533.\text{-TL/m}^2 = 5.496.531.\text{-TL} \sim \mathbf{5.500.000,00.\text{-TL}}$   
olarak belirlenmiştir.

#### **4.11 Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 3.953,00m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 860-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; 8 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değerinin:

Terminal Yapı Değeri:  $3.953,00 \text{ m}^2 \times 860,00.\text{-TL/m}^2 \times 0,90 = 3.059,622.\text{-TL} \sim 3.060.000,00.\text{-TL}$   
Taşınmazın Arsa Değeri:  $10.312,44 \text{ m}^2 \times 533,00.\text{-TL/m}^2 = 5.496.531.\text{-TL} \sim 5.500.000,00.\text{-TL}$   
**Taşınmazın Toplam Değeri:  $8.556.153,00.\text{-TL} \sim 8.560.000,00.\text{-TL}$**   
olarak belirlenmiştir.

## 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır. İndirgenmiş nakit akımlarında bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibariyle beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibariyle işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur.

İskonto faktörü olarak kullanılan en yaygın değerlerden biri, yatırımcının değerlemeye konu gayrimenkulden beklediği getiri oranıdır. Beklenen getiri oranı, her ne kadar herkes tarafından üzerinde uzlaşılan nesnel bir değer olmasa da, finans literatüründe çok yaygın olarak kullanılan bir iskonto oranıdır.

Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir. Likiditesi görece çok daha düşük gayrimenkul yatırımları ise, gerek hazine bonusu, gerekse şirket tahvilleri ve hisse senetleri gibi sermaye piyasasının diğer temel finansal araçlarına oranla daha riskli bir yatırım aracıdır. Dolayısıyla, hazine bonusuna oranla daha yüksek risk taşıyan diğer temel finansal araçlar için yatırımcılar ilave bir getiri (risk primi) beklentisinde olacaktır.

Beklenen getiri oranının bu hesaplama biçimi, son derece nesnel bir ölçüt olan risksiz faiz oranını baz alması ve hesaplama kolaylığı bakımından diğerlerine göre öne çıkmaktadır. Ancak, piyasaların istikrarlı olduğu dönemlerde oldukça kullanışlıdır. Değerlemede kullanılacak iskonto oranının tespiti, değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarıyla doğrudan ilgilidir. Ülke koşulları ve dönemsel piyasa gelişmeleri, söz konusu iskonto oranı üzerinde belirleyici etkilere sahiptir.

Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir.

Buradan hareketle, gayrimenkul değerlendirilmede kullanılacak iskonto oranı, risksiz faiz oranına belli bir risk primi ilave etmek suretiyle bulunabilir.

$$r = rrf + rrp$$

r: Gayrimenkulün beklenen getiri oranı (Kapitalizasyon oranı)

rrf : Risksiz faiz (getiri) oranı

rrp : Risk primi

Hazine bonusu gösterge faiz oranı % 7,50 olarak alınmıştır. Son dönemde meydana gelen ekonomik gelişmeler ile taşınmazın likiditesinin düşük olması ve yurt içi havacılık sektöründe yaşanan hızlı gelişmenin risk primini yükselttiği kanaati hasıl olmuş ve enflasyon oranları da dikkate alınarak % 7,5 risk primi eklenmesi suretiyle iskonto oranının % 15 olarak alınmasının, büyüme oranının ise % 5 olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bunun yanı sıra toplam 3.953 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 01.02.2015 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 35.000 TL+KDV bedeli üzerinden Gökmen Tur Turizm İnş.Taş.Nak.San. ve Tic.Ltd. Şti'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den öğrenilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın İndirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre 5.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - Havza Otobüs Terminali)					
	2015	2016	2017	2018	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	420.000,00 ₺	441.000,00 ₺	463.050,00 ₺	486.202,50 ₺	510.512,63 ₺
İskonto Faktörü	1,15 ₺	1,32 ₺	1,52 ₺	1,75 ₺	2,01 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	365.217,39 ₺	333.459,36 ₺	304.462,89 ₺	277.987,86 ₺	4.213.329,00 ₺
Büyüme Oranı	5,00%				
İskonto Oranı	15,00%				
				Net Bugünkü Değerlerin Toplamı	5.494.456,50 ₺
				~	5.500.000,00 ₺

#### 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu 3.953 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 01.02.2015 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 35.000 TL+KDV. bedeli üzerinden Gökmen Tur Turizm İnş. Taş. Nak.San. ve Tic.Ltd. Şti'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen kira sözleşmesinin tetkikinden anlaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1.723,62m<sup>2</sup>'dir. Zemin kattaki dükkân ve yazıhane toplam kiralanabilir alanı 783,41,00m<sup>2</sup>, 1. Normal kattaki büroların toplam kiralanabilir alanı 940,21m<sup>2</sup>, toplam kiralanabilir alanı 1.723,62m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Otogar içinde projesine göre 37 adet işyeri bulunmaktadır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde 5 adet dükkân/ yazıhanenin kirada olduğu bilgisi alınmış olup yol kotu seviyesinde yer alan yaklaşık 20 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ki dükkân ve yazıhanelerin aylık kira değerlerinin 750 TL/ay, aylık m<sup>2</sup> kira birim değerlerinin 37,5.-TL/m<sup>2</sup>/ay olduğu öğrenilmiştir. Otogar binası içinde bulunan dükkânların bir kısmının otogarın kiracısı Gökmen Tur Turizm İnş. Taş. Nak. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından işletildiği, otogar içinde doluluk oranının yaklaşık % 80 seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

#### 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2015 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 860,00.-TL'dir.

Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;  
3.953,00m<sup>2</sup> x 860,00.-TL/m<sup>2</sup> = **3.399.580.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin bina olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (İki Katlı Betonarme Otopark Binası) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### **4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmadığından proje değeri hesaplanmamıştır.

#### **4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda otobüs terminali olarak kullanılmakta olup, taşınmaz ticaret alanı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak şehirlerarası otobüs terminali olarak işletilmesi taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

#### **4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmaz hisseli mülkiyete sahip değildir. Bu nedenle müşterek ve ya bölünmüş kısımları ayrıca değerlendirilmemiştir.

#### **4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değeri belirlenmiş ve taşınmazın maliyet yöntemine göre taşınmazın toplam değeri 8.560.000 TL, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alınarak değeri 5.500.000 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile tespit edilen değerinin piyasa şartlarına göre gerçek değeri yansıtmayacağı kanaati hasıl olduğundan maliyet yöntemi ile bulunan 8.560.000 TL değerinin taşınmazın adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## **5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

## **5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Havza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmaza ait imar dosyasında 28.08.2007 tarih ve 28 sayılı Mimari Projesi'nin, 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayılı Yapı Ruhsatı'nın, 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin, 2 numaralı parsel için verilmiş 22.04.2013 tarihli Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı, 2 numaralı parsel üzerinde konumlu Havza Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 15.05.2014 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T1 türünde SAM-U-NET.T1.55.41 sayılı yetki belgesinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın mevzuat hükümleri çerçevesinde yasal evraklarının tam olduğu anlaşılmıştır.

## **5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin bina olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (İki Katlı Betonarme Otogar Binası) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel, 10.312,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “İki Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası” nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı taşınmazın 30.12.2015 tarihi itibari ile değerinin;

#### **KDV HARİC**

**8.560.000-TL**

**SEKİZ MİLYON BEŞ YÜZ ALTMİŞ BİN TÜRK LİRASI**

#### **KDV DAHİL**

**10.100.800-TL**

**ON MİLYON YÜZ BİN SEKİZ YÜZ TÜRK LİRASI**

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### **Raporu Hazırlayan**

**Ersan BOZDOĞAN**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400891



#### **Raporu Onaylayan**

**Aynur BAŞ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400727



**EK-1 FOTOĞRAFLAR:**





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





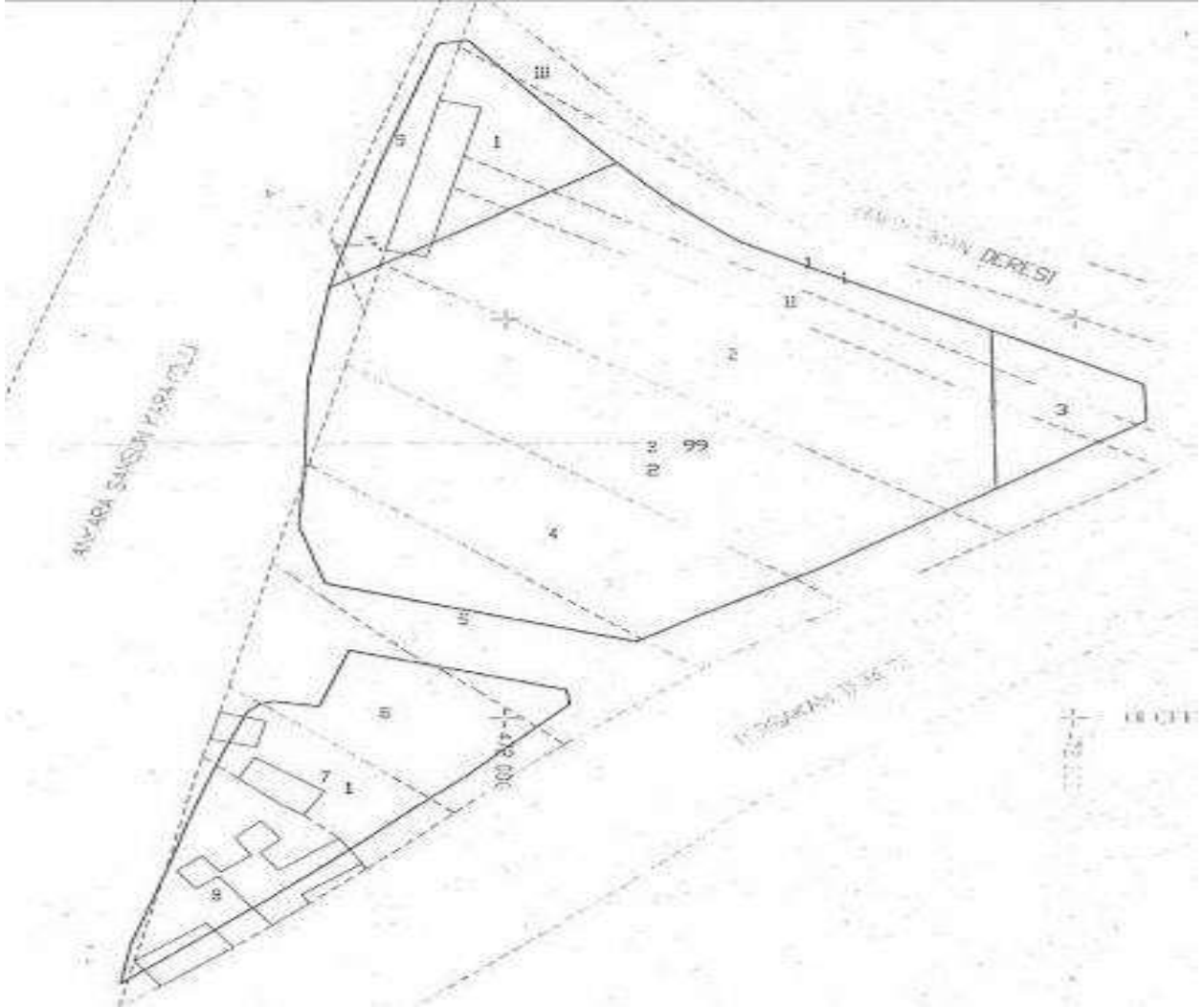






Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	30.12.2015 15:09:55	2015-5657	20151230-456-F01118	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	65205529	Cilt / Sayfa No	12 / 1070	
İl / İlçe	SAMSUN / HAVZA	Ada / Parsel	653 / 2	
Kurum Adı	Havza	Yüzölçüm	10312,44000	
Mahalle / Köy Adı	İNÖNÜ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 16.2.2011 - 505		

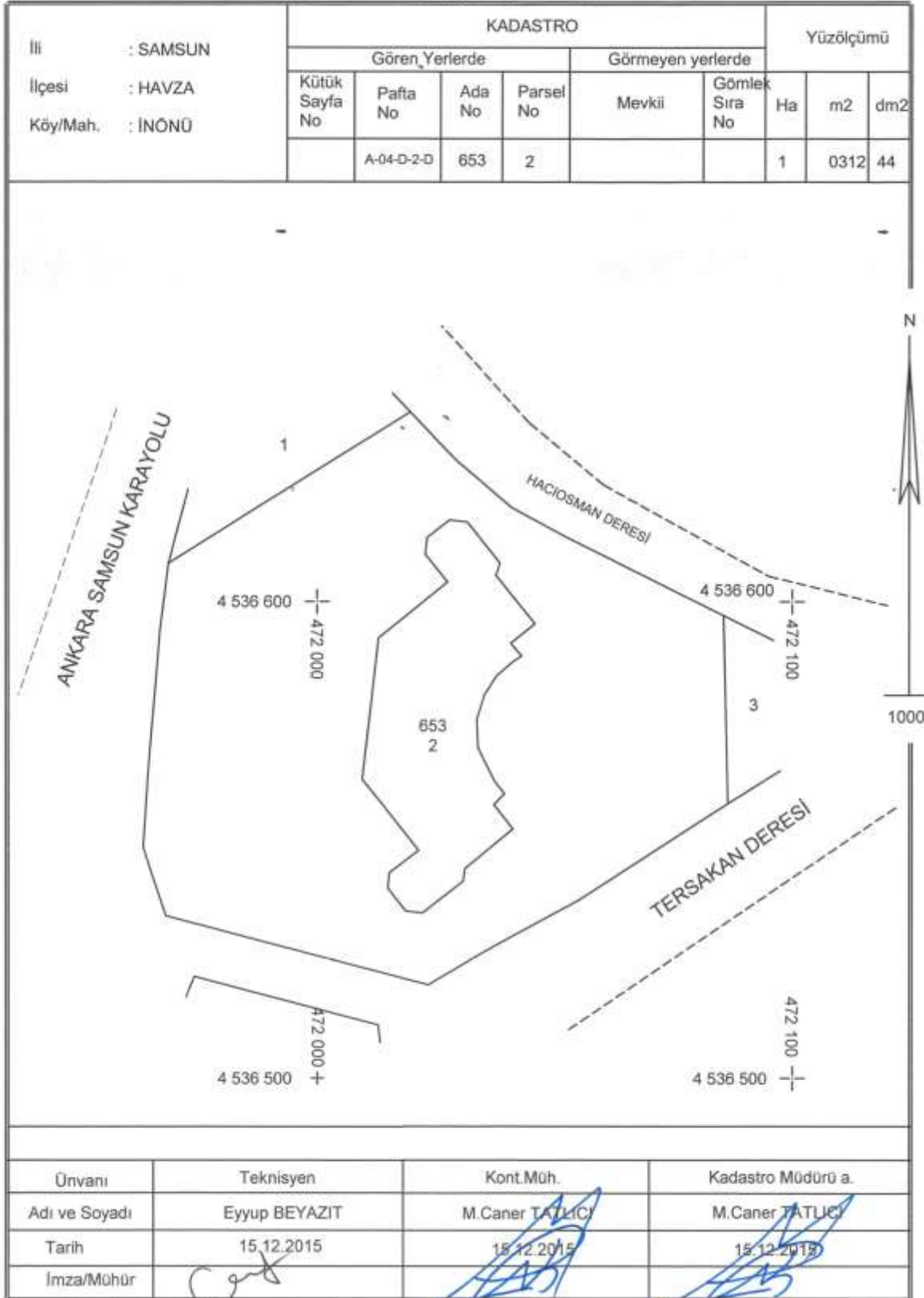
**EK-3 : ÇAP BELGESİ**





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ



Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66  
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr  
Mete Caddesi No:26/7 Taksim  
Beyoğlu · İstanbul

## EK-4: İMAR DURUMU

T.C.  
HAVZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Sayı : 82302225-755.04-298  
Konu : İmar Durumu Hk.

09/12/2015

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: 04.12.2015 tarih ve 465 sayılı yazınız;

İlgi yazınızda bahse konu olan İlçemiz, İnönü Mahallesi, 653 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz imar planlarımızda "TERMINAL" alanı olarak görülmekte olup ilgi yere ilişkin imar plan fotokopisi yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Fatih ÇERİ  
Başkan İ.  
Yazı İşl. Md. V.

**Eki:**

-İmar Plan Fotokopisi (1 ad.)







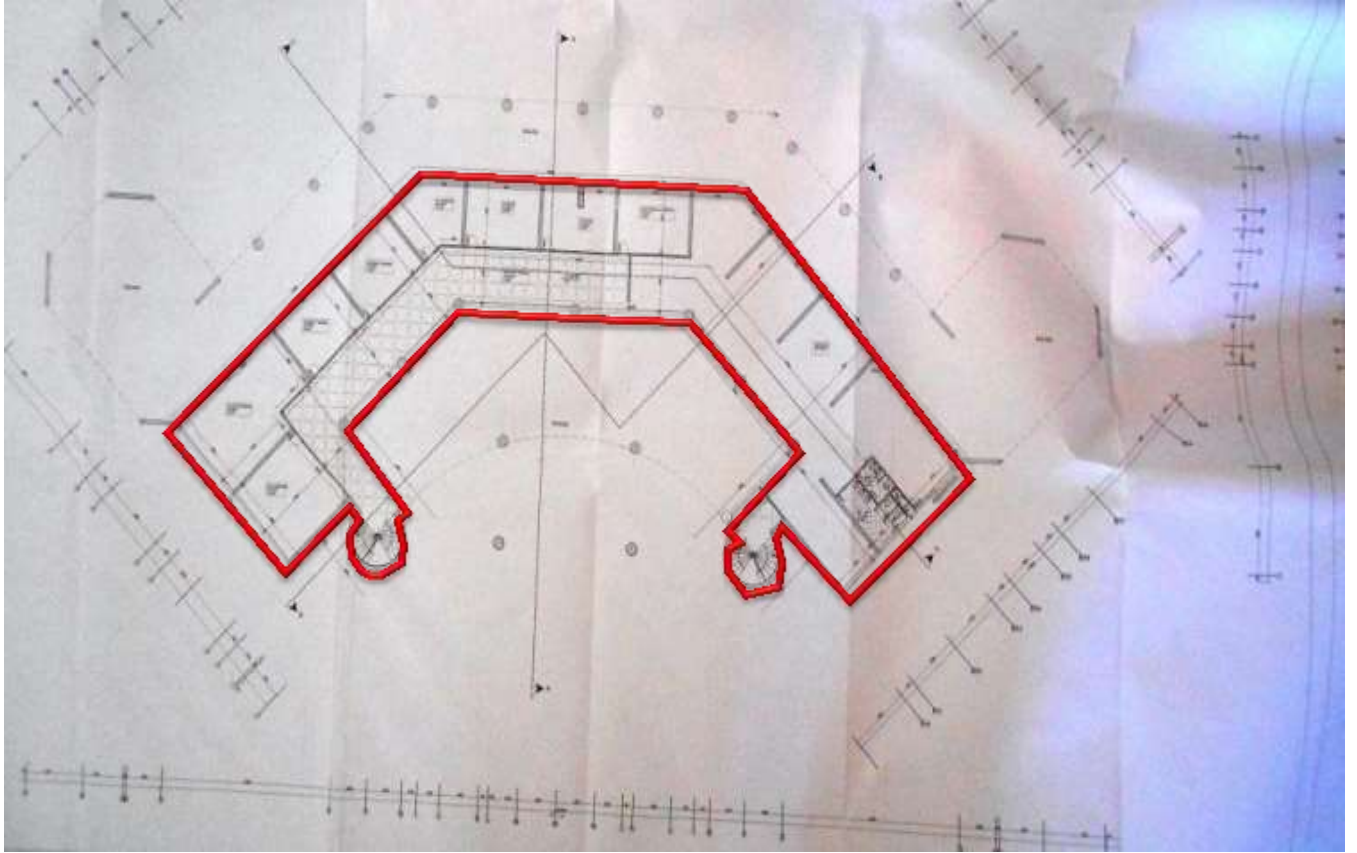


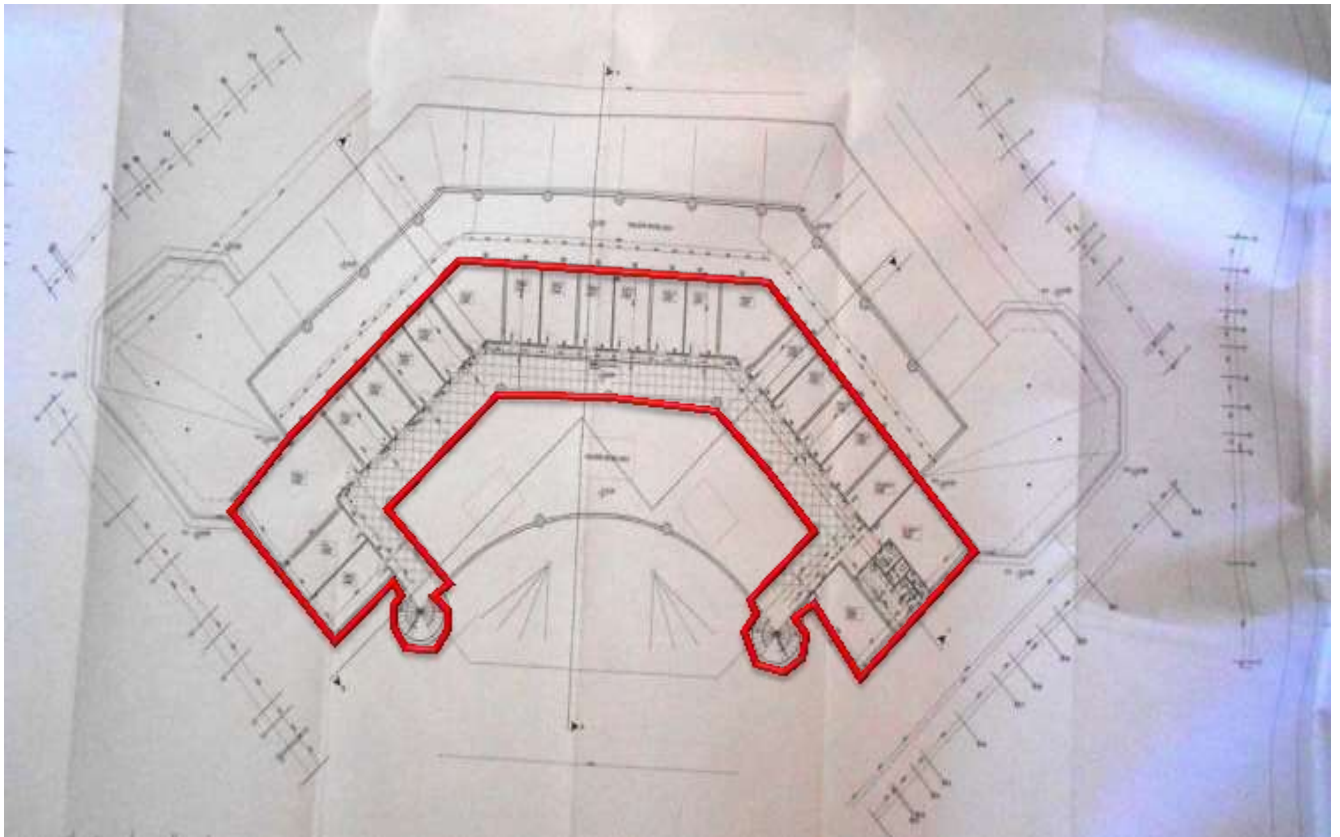
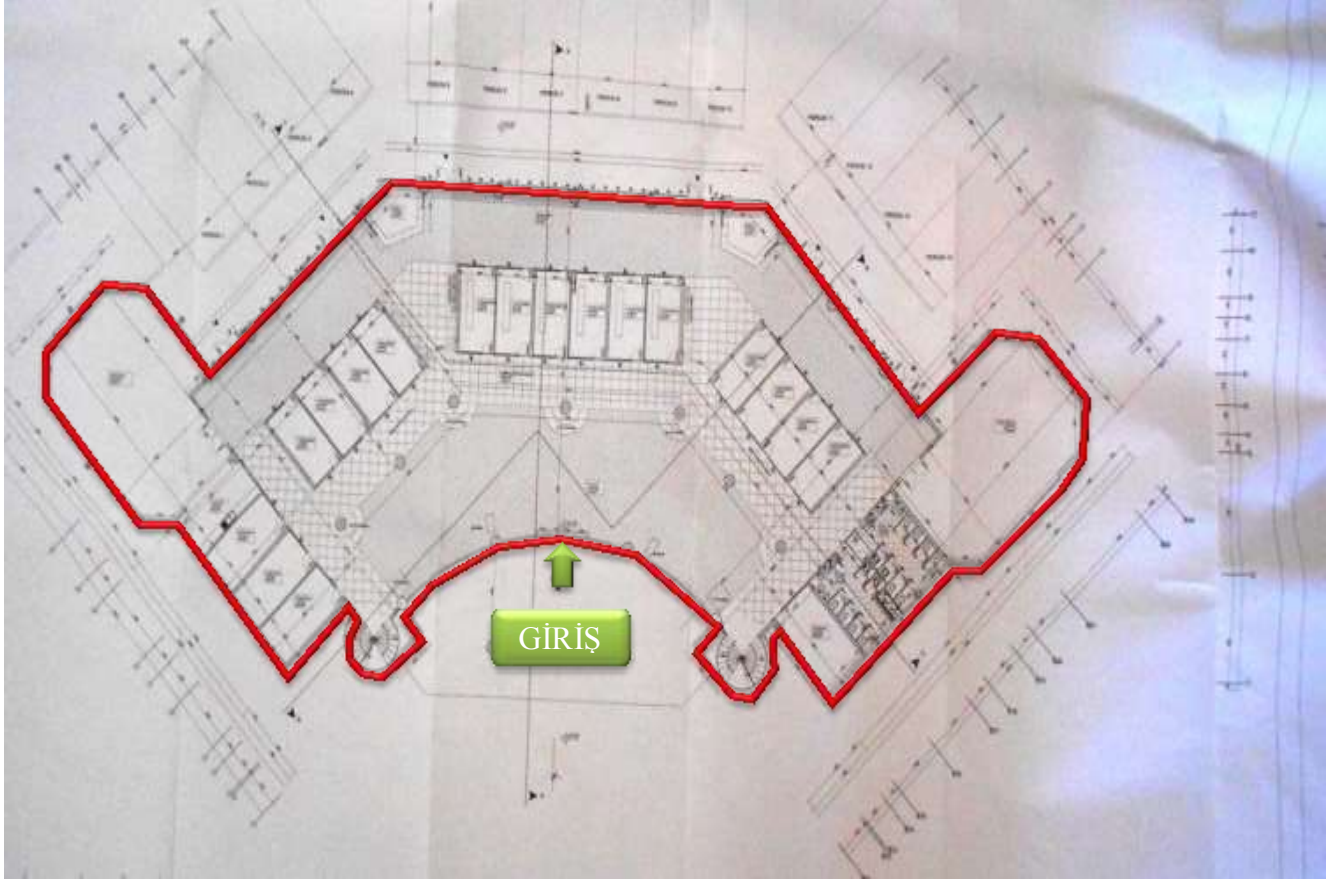




EK:7 MİMARİ PROJE

HAVZA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALI							
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN							
METRO TURİZM			ADRESİ				
			Vergi Dalı	Vergi sicil no			
ARSANIN	İLİ	SAMSUN	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	AĐA	PARSEL
	İLÇESİ	HAVZA	HAVZA	İNÖNÜ	B.d	653	1,2,3
YAPININ	PROJE CİNSİ		KAT ADEDİ		TAŞIYICI SİSTEM		KULLANMA AMACI
	MİMARİ UYGULAMA		B+2		B.A.K.		TERMINAL
PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLAR							
			adı soyadı MUSTAFA GÖNER VİLLA MİMARLIK PAZAR MAHALLESİ MEYDAN HAMAMI GEÇİDİ CUMHURİYET İÇ MERVESİ NO/72				
			Vergi Dairesi SAMSUN Vergi Sicil no 432 001 24 90 Oda sicil no 2013 Etiler sicil no 13943				
			 mimar proje				
TMMOB ODA VİZESİ							
TEKNİK KADRO			MİMARLAR ODASI SAMSUN ŞUBESİ MİTTELER DEHŞETİM ÖZAYI 13.06.07 Emine Aydemir ÇORBAÇI MİMAR Çeşitli Sicil No: 22419 Mesleki Durum: Özgür				
MİMARİ	MUSTAFA GÖNER MİMAR						
	KEZBAN BODUR İNŞ. TEK.						
	ESRA GÖLLE RESTORATÖR						
	EMRE YILDIRIM TEKNİKER						
STATİK			48-3953 m <sup>2</sup>				
MAKİNA							
ELEKTRİK							
FENNİ MESUL							
RUHSAT TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO	KARTEX NO	DOSYA NO			
					ONAY  Ekrem TAŞ Feni İş.		





**EK-8: EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ**

T.C.  
HAVZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

SAYI : 93048637/2197  
KONU : Emlak Vergi Değeri.

09/12/2015

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi : 04/12/2015 tarih ve 467 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda isteminde bulunduğunuz, İlçemiz İnönü Mahallesi B.A pafta no 653 ada 2 nolu parselde kayıtlı taşınmazlar ait 2013,2014 ve 2015 Yıllarına ait Emlak Vergi değerleri İlişkte sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Nihat KUTLUER  
Emlak ve İstimlak Müd.V. Y.



E K L E R :1-Mükellef Beyan Bilgileri dökümü (2 sayfa.)





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HAVZA BELEDİYESİ  
MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

Sicil No : 28871 Ev Adresi : BÜYÜKDERE CAD  
Emlak Dosya No :  
T.C. Kimlik No :  
Vergi No : 1050056920 171 7  
Adı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM İş Adresi : İSTANBUL  
Soyadı / Ünvanı :  
Baba Adı :  
Doğum Yeri/Tarihi :  
Beyan Dönemi/Yılı : 2010 Vergi Yılı 2013 e-posta adr:  
İŞTİRAKÇİLER :

TABLO IV - BINA BİLDİRİMİ

BINAYA AIT BİLGİLER		1.BINA	2.BINA	3.BINA
AB 1	Belediye Adı	HAVZA		
DI 2	Bul.Köy veya Mahalle	İNÖNÜ MAHALLESİ		
RL 3	Cadde veya Sokağı	İNÖNÜ BULVARI CADDESİ		
EG 4	Kapı ve Alt Kapı No	1/		
SI	Site Adı			
	Blok-Daire	-		
	Alt Daire No			
TB 5	Pafta No	BA		
AI	Ada / Parsel No	653/2		
PL	Cilt/Sahife No	12/1070		
VI 6	Bina Arsa Alanı (m2)	10,312.44		
EL 7	Arsa Payı Oran ve m2	1/1 1/1=10312.44		
RI 8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas		
GS 9	İnşaat Sınıfı	3.Sınıf		
IK 10	Kullanış Şekli	TİCARİ İŞYERİ		
LI 11	İnşaat Bitim Tarihi	17/12/2008		
EN 12	İktisap Tarihi	16/02/2011		
N 13	Kısıt.Baş.Tarihi (**)			
DB 14	Muaf.Baş.Yılı/Süresi			
II 15	Bina Hisse / Oranı	1/1 1/1=3953		
RL 16	Rayiç Bedell (**)			
MG 17	Vergiden Muaf Miktar	3,316,121.07		
EI 18	Ver.Tabi Rayiç Bedel	.00		
		3,316,121.07		
ASGARİ BEYANIN HESABI				
B 19	m2 Maliyet Bedeli	303.30		
E 20	Binanın Yuzolcumu***	3,953.00		
Y 21	Bina İnşaat Mal.Bed.	1,198,944.90		
AA 22	Kal.Farkı (21X%8)	95,915.59		
SN 23	Asan.Farkı (21x%6)	.00		
G 24	I.Mal.B. (21+22+23)	1,294,860.49		
AH 25	Asınma Payı İndirimi	51,794.42		
RE 26	Asg.Bina Ins.Mal.Bed.	1,243,066.07		
IS 27	Asg.Arsa Değeri ****	1,546,866.00		
AP 28	Asgari Beyan Değeri	2,789,932.07		
	Beyan Kabul Tarihi	17/05/2011		
	Yılı	2013		
	Beyan Kaydeden/Sıra	ŞALTINSOY / 1		
	Borç Tutarı	.00		
	Açıklama	27568 Nolu Sicilden Aktarm		
	Yılı	Rayiç Bedeli		
	2011	2,789,932.07		
	2012	3,076,179.10		
	2013	3,316,121.07		
Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)				

Açılış Günüdür.  
**Nihat KUTLUER**  
Emlak ve İktisat Müd.V. Y.  
İmza



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HAVZA BELEDİYESİ  
MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

Sicil No : 28871 Ev Adresi : BÜYÜKDERE CAD  
Emlak Dosya No :  
T.C. Kimlik No :  
Vergi No : 1050056820 171 7  
Adı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM İş Adresi : İSTANBUL  
Soyadı / Ünvanı :  
Baba Adı :  
Doğum Yeri/Tarihi :  
Beyan Dönemi/Yılı: 2014-2017 Dönem 2015 e-posta adr:  
İŞTİRAKÇİLER :

TABLO IV - BINA BİLDİRİMİ

BİNAYA AIT BİLGİLER		1.BINA	2.BINA	3.BINA
AB1	Belediye Adı	HAVZA		
DI2	Bul.Köy veya Mahalle	İNÖNÜ MAHALLESİ		
RL3	Cadde veya Sokağı	İNÖNÜ BULVARI CADDESİ		
EG4	Kapı ve Alt Kapı No	1/		
SI	Site Adı			
	Blok-Daire			
	Alt Daire No			
TB5	Pafta No	BA		
AI	Ada / Parsel No	653/2		
PL	Cilt/Sahife No	12/1070		
VI6	Bina Arsa Alanı (m2)	10,312.44		
EL7	Arsa Payı Oran ve m2	1/1 1/1=10312.44		
RI8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas		
GS9	İnşaat Sınıfı	3.Sınıf		
IK10	Kullanış Şekli	TİCARİ İŞYERİ		
LI11	İnşaat Bitim Tarihi	17/12/2006		
EN12	İktisap Tarihi	16/02/2011		
N13	Kısıt.Baş.Tarihi (*)			
DB14	Muaf.Baş.Yılı/Süresi			
II15	Bina Hisse / Oranı	1/1 1/1=3953		
RL16	Rayiç Bedeli (**)			
MG17	Vergiden Muaf Miktar	3,499,890.42		
EI18	Ver.Tabi Rayiç Bedel	.00		
		3,499,000.00		
ASGARİ BEYANIN HESABI				
B19	m2 Maliyet Bedeli	406.78		
E20	Binanın Yuzolcumu***	3,953.00		
Y21	Bina İnşaat Mal.Bed.	1,607,922.28		
AA22	Kal.Farki (21x%8)	128,633.78		
SN23	Asan.Farki (21x%6)	.00		
G24	i.Mal.B. (21+22+23)	1,736,556.06		
AH25	Aşınma Payı İndirimi	173,655.61		
RE26	Asg.Bina İns.Mal.Bed.	1,562,900.45		
IS27	Asg.Arsa Değeri ****	1,768,583.46		
A28	Asgari Beyan Değeri	3,331,483.91		
P	Beyan Kabul Tarihi	17/05/2011		
	Yılı	2015		
	Beyan Kaydeden/Sıra	ŞALTINSOY / 1		
	Borç Tutarı	.00		
	Açıklama	27568 Nolu Sicilden Aktarm		
	Yılı Rayiç Bedeli			
	2014	3,331,483.91		
	2015	3,499,890.42		
Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)				

Aslı Gibidir.

09/12/2015

Nihat KUTLUER

Emlak ve İstimlak Mod.V. Y.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK-10 DİĞER BELGELER

GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ		NO:2008/1
( Bu Belge Tesisin İşletmeye Açılması İçin Yeterli Değildir )		
<b>İZİN ALANININ</b> Adı Soyadı : Havza Belediyesi Adresi : 25 Mayıs Mahallesi Cami Sokak No : 2 Havza/SAMSUN		
Bu İzin Tarihi	: 10/07/2008	
Kontrol Kesim Numarası	: 795-02 Kontrol Kesim No	
Km.sı	: 19-250 Km.	
İzinin Konusu	: Geçiş Yolu İzin Belgesi	
Tesis Yeri	: Pafta No : B.a.	Parsel No : 2 - 3
		Ada No : 653
<b>AÇIKLAMA</b>	: 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun ile buna bağlı olarak çıkarılan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçerisinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün8-9-10-11-12-13-14-38. Maddelerinde belirtilen şartlara uyulması ve sürekliliğin sağlanması zorunludur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin Ankara İstikametinde yan tarafında bulunan 15.00'lik imar yolundan en az 50.00 metre çekilerek giriş-çıkış bağlantısı yapılması, söz konusu Tesisin devlet yoluna direk bağlantısının yapılmaması gerekmektedir.	
Bu izin Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü'nün 09/07/2008 tarih ve B.11.1.TCK.1.07.10.00/457-07-23945 sayılı yazılarında belirtilen şartlara ve ekindeki onaylı vaziyet planına uygun olarak yukarıda belirtilen mahalde inşa edilecek tesis için verilmiştir.		
<b>DÜZENLEYEN</b>	<b>KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN</b>
Tarih : 10/07/2008	10/07/2008	10/07/2008
Adı Soyadı : Nihat KUTLUER	Elvan TAŞ	Av. Murat İNİZ
Ünvanı : Teknisyen	İçin M.M.M.A.V.	Belediye Başkanı
İmza :		
<b>EK ŞARTLAR :</b>	Vergi Alındı No :	
	Tarih :	
	Miktarı :	YTL.
<b>3 ÖRNEK DÜZENLENİR :</b> 1. Tesis sahibine verilir. 2. TCK 7 Bölge Müdürlüğüne gönderilir 3. Belediye arşivine verilir.	<b>DİKKAT :</b> Belge üzerinde hiçbir kazıntı, silinti yapılamaz ve el yazısı ile Konulmuş not bulunmaz. Bütün ek şartlar ve notlar daktilo ile yazılır, onaylanır	

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66  
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr  
Mete Caddesi No:26/7 Taksim  
Beyoğlu · İstanbul

T.C  
HAVZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : AVRASYA TERMİNAL  
İŞLETMELERİ A.Ş

İŞYERİNİN ÜNVANI : AVRASYA TERMİNAL  
İŞLETMELERİ A.Ş

FALİYET KONUSU : TERMİNAL İŞLETMECİLİĞİ

İŞYERİNİN ADRESİ : İNÖNÜ MAHALLESİ  
İNÖNÜ BULVARI NO:57

HAVZA

İŞYERİNİN SINIFI : SIHHİ MÜESSESE

VERİLİŞ TARİHİ : 22/04/2013




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KARAYOLU DÜZENLEME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

## YETKİ BELGESİ

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
15/05/2014	15/05/2019	SAM.U-NET.T1.55.41
YETKİ BELGESİ SAHİBİ ( U-NET NO = 774931 )		
TİCARİ ÜNVANI	GÖKMENTUR TURİZM TERMINAL İŞLETMECİLİĞİ TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI		
ADRES	İNÖNÜ MH.İNÖNÜ CD.HAVZA OTOGARI NO:57 HAVZA / SAMSUN	
TERMINAL ADRESİ	İNÖNÜ MH.İNÖNÜ CD.HAVZA OTOGARI NO:57 HAVZA-SAMSUN	
TİCARET SİCİL NO	1255	
VERGİ DAİRESİ / NO	HAVZA / 40428005	

BELGE TÜRÜ

T1

ONAYLAYAN

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN KÖZÜZÜ TERMINALİ İŞLETMECİLİĞİ KAPSAMINA GİREMEZ.

## VERGİ LEVHASI

Adı Soyadı : BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS Vergi Dairesi : ULAŞTIRMA

Ticaret Ünvanı : İŞLETMELERİ A.Ş. Vergi Sicil No : 193 003 3442

İşyeri Adresi : HAVZA ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ T.C.Kimlik No : \_\_\_\_\_

İNÖNÜ MH.İNÖNÜ CAD. NO: 57 HAVZA SAMSUN Vergi Türü : KURUMLAR

Takvim Yılı	Beyan Olunan Matrah	Tahakkuk Eden Vergi	Tasdik (V.Dairesi/S.M.Mali Müğ.)
200 <sup>B</sup>	11.06.2008	ŞUBE AÇILIŞ	 18 Nisan 2009
200 <sup>B</sup>	20.531.564,72	4.106.312,94	
200 <sup>B</sup>	20.380.896,01	4.076.179,20	



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK-11 LİSANS BELGELERİ

**ÖRNEK**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№07033  
07 Haziran 2012  
No : 400727

Tarih : 08.02.2008

**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

**Aynur BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkey ARIKAN*  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

İmza ile bu belgeyi onaylayan kişilerin kimliği ve görevleri aşağıda belirtilmiştir. İmza ve görev bilgileri TSPAKB'nin internet sitesinde yayımlanacaktır.

**SURET**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012  
No : 400891

Tarih : 10.11.2008

**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

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkey ARIKAN*  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

İmza ile bu belgeyi onaylayan kişilerin kimliği ve görevleri aşağıda belirtilmiştir. İmza ve görev bilgileri TSPAKB'nin internet sitesinde yayımlanacaktır.

### 6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirketimiz tarafından

- 08.01.2014 tarihinde 2013.OZ.076 nolu,
- 02.06.2014 tarihinde 2013.OZ.076-REV,
- 14.01.2015 tarihinde 2014.OZ.111 numarası
- 29.12.2015 tarihinde 2014.OZ.111-REV ile rapor düzenlenmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.