



## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

SAMSUN İLİ, İLKADIM İLÇESİ, KIRAN MAHALLESİ,  
6490 ADA 20 PARSEL "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" VASIFLI  
TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİ

**31.12.2019**

**KD-SPK 2019-0012**

**KUZHEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**KUZHEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN**

**TEL: 0362 238 20 20**

**EMİL: [info@kuzeygd.com.tr](mailto:info@kuzeygd.com.tr)**

## İÇİNDEKİLER

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ
- 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
  - 2.5.1 PAZAR
  - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE İŞİN KAPSAMI

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
  - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
  - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
  - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
  - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
  - 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
  - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ
  - 3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR
  - 3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
  - 3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
  - 3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
  - 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
  - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
  - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
  - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
  - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER
  - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

#### 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI
  - 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER
  - 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ
  - 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
  - 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)
  - 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)
  - 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
  - 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ
  - 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
  - 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
  - 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ

**Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,**

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

## 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ  
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ( TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)  
7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI  
7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

## 8. EKLER

- 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER  
8.2 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ  
8.3 RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ



## BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 31.12.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0012

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

*\*İş bu rapor SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2020 tarih ve 12233903-340.15-E.5015 sayılı yazısına istinaden tarafımıza tebliğ tarihi olan 22.05.2020'den 3 iş günü içinde revize edilerek 28.05.2020 tarihinde Avrasya GYO A.Ş.'ye teslim edilmiştir*

### 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Kaan ŞENGÜL – SPK Lisans No: 406727

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

### 1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (21.12.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 31.12.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

### 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.01.2019 tarihli ve 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 30.08.2019 tarih ve 3074 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi 2. fıkrası doğrultusunda Sermaye Piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında, toplam 55 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

### 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

### 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)

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

### 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 20 20

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

### 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLER

#### AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

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

### 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.01.2019 tarihli, 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, " Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada, 20 Parselde yer alan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı taşınmazın adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerlendirme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.





- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

## 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### 2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**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:

- ✘ "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir Pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde



edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- ✘ "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;
- ✘ "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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;
- ✘ "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.
- ✘ "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut Pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, Pazar 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.
- ✘ "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.
- ✘ "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,
- ✘ "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 konumları 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.
- ✘ "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

**Pazar kirası**, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✘ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.





- ✘ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- ✘ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✘ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✘ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✘ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür. İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayıma dayalı bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE KAPSAMI

Bu rapor; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mahallesi, 6490 Ada, 20 Parselde numarasında kayıtlı "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

6490 ADA 18 PARSEL	
İLİ	: SAMSUN
İLÇESİ	: İLKADIM
MAHALLESİ	: KIRAN
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 19j1a
ADA NO	: 6490
PARSEL NO	: 20
KAT NO	: -
B.B. NO	: -
BLOK NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2069,36 m <sup>2</sup>
A. G. NİTELİĞİ	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU
B.B. NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT/SAYFA NO	: 19/1875
TAŞINMAZ ID	: 1972538
TARİH/YEVMIYE NO	: 18.02.2011/2446
TAPU TÜRÜ	: MÜSTAKİL TAPU (CİNS TAHSİSİ YAPILMIŞ)
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ( TAM )

### 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazın tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 03.12.2019 tarihinde saat 14.57 'de alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

### 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 6490 ADA 19 PARSEL

03.12.2019 tarihinde saat 14.57 de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerlendirme konusu taşınmaz tam hisse ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerinde bir adet irtifak hakkı bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**İrtifak Hakları Bölümü:** 31.03.2009 tarih, 7721 yevmiye ile Petrol Ofisi Anonim Şirketi lehine 15 yıl müddetle intifa hakkı(\*) vardır.

**(\*)NOT:** İntifa hakkı, bir eşya üzerinde malikinin sahip olduğu kullanma, semerelerinden yararlanma ve tüketme yetkilerinden kullanma ve yararlanma yetkilerini bir başkasına tahsis etmesi ile kurulan hak tipidir. İktisabı bakımından tesisen halefiyetle, cüz'i olarak kurulan bir haktır.

Taşınmaz üzerinde PETROL OFİSİ ANONİM SİRKETİ lehine 15 yıllık intifa hakkı tesis edilmiştir. İntifa hakkı 2009 yılında tesis edilmiş olup, ekspertiz günü itibariyle 5 yıllık süresi kalmıştır. Taşınmaz satın alınsa bile taşınmazı kullanma ve yararlanma hakkı intifa hakkı sahibine aittir. Konu mülkün kuru mülkiyeti tam hisse ile AVRASYA GYO A.Ş. adına ait olmasına karşın, kullanma ve yararlanma hakkı "PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ" ne aittir.

### 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet ve yapılaşma şartlarına dair son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamıştır.

### 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 03.12.2019 tarihinde, saat: 14.57'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kayıtları rapor eklerinde yer almakta olup; alınan belgelere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması, yapının iskânlı olması ve üzerinde takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

### 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

20.12.2019 tarihinde İlkadım Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 11.11.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli İlkadım Belediyesi Uygulama İmar Planında "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU" alanında kalmakta olup Emsal: 0,20, Hmax: 6,50 metre yapılaşma şartları geçerlidir.

İlkadım Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumuna ait herhangi bir değişikliğin olmadığı beyan edilmiştir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGMCBS üzerinden kontrol edilmiştir.

### 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu 6490 ada 20 parselde ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde 6490 Ada 20 Parsel üzerinde yer alan benzinliğe ait;

- ✘ 05.05.2008 tarih 02 nolu Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✘ 28.07.2009 tarih, 03 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Arşiv dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki servis istasyonuna ait mimari projeye ulaşılamamıştır. Parsel üzerindeki istasyonun kullanım alanları mahallinde yapılan ölçüler doğrultusunda dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemede benzinliğe ait;

- ✘ 24.10.2019 tarih, 50 sayılı 2. Sınıf gayrisihhi müessese için alınmış İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı,
- ✘ 25.04.2011 tarih, 463 sayılı Sıhhi müessese için alınmış İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı,
- ✘ 21.01.2013 tarihi başlangıçlı 12 yıl süre ile alınmış LPG-BAY/941-54/13496 numaralı LPG Lisansı bulunmaktadır. (Lisansın yürürlükte olup olmadığı internet sitesi üzerinden kontrol edilmiştir.)
- ✘ 16.03.2010 tarihi başlangıçlı 12 yıl süre ile alınmış BAY/939-82/27394 numaralı EPDK Lisansı bulunmaktadır. (EPDK lisansının yürürlükte olup olmaması internet sitesi üzerinden kontrol edilmiş olup sitede güncel hali teyit edilememiştir.)

05.05.2008 tarih, 02 sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 0, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 1 olmak üzere toplam kat sayısı 1'dür. Ruhsat 1 adet ünite, benzin istasyonu olmak üzere toplam 75 m<sup>2</sup> kapalı alanı kapsamaktadır.

28.07.2009 tarih, 03 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 0, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 1 olmak üzere toplam kat sayısı 1'dir. Belge 1 adet ünite olmak üzere benzin istasyonu için toplam 95 m<sup>2</sup> kapalı alanı kapsamaktadır.

Onaylı mimari projesi olmadığı için ve mahallinde yapılan inceleme ve ölçümler neticesinde, parsel üzerinde tek katlı yaklaşık brüt 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu tespit edilmiş, ofisten oluşan istasyon idari binası bulunmaktadır. İdari binanın yanında personeller için prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş yaklaşık brüt 16 m<sup>2</sup> lik kulübe ile kanopi arasında yaklaşık 50 m<sup>2</sup> lik tonoz bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kanopi altında 2 adada her birinde 8'er adet olmak üzere toplamda 16 adet tabanca, 1 LPG adasında 2 adet tabaca bulunmaktadır. Parsel sınırları içerisinde 1 adet 30.000 ve 15.000 litrelik kırsal motorin, 1 adet 15.000 lt lik kurşunsuz, 2 adet 15.000 lt lik eurodizel motorin, 1 adet 10.000 LPG olmak üzere toplamda 6 adet yer altı tankı bulunmaktadır. Akaryakıt istasyonunun ekspertiz günü itibariyle faal durumda olduğu gözlenmiştir.



### **3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin (onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alındığı, onaylı mimari projesi ve eklerine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

\*\*\*Taşınmaz üzerindeki işletmeye ait EPDK Lisansı internet sitesi üzerinden teyit edilememiştir. Akaryakıt istasyonunun faaliyeti için gerekli olan bu belgenin izin durumunun detaylıca kontrol edilmesi önerilmektedir. Ekspertiz günü itibariyle teyit edilemediği için rapor içerisinde akaryakıt istasyonu olması neticesinde kullanacağımız gelir yönteminin kullanılamamasının sebeplerinden biri olmuştur.

### **3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Değerleme konusu taşınmazların ilgili belediye dosyasında ve imar arşivinde yapılan araştırmada, konu taşınmazlara ait herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olumsuz kararın olmadığı beyan edilmiştir.

### **3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

3.07.2010 tarih ve 27460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki "14.06.2010 tarih ve 2010/324 sayılı Kararnamesinin eki karar" ile 19 Pilot İlde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 01.01.2011 tarihi itibari ile bütün illerde uygulanmasına karar verilmiştir. Konu taşınmaz 2011 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetimine tabi olmamıştır.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 6490 ada 20 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması hâlihazır durumuna ve mevcut projesine esas olarak yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan iyi ve niteliği bakımından ticari getirimli bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

Parselin spesifik imar durumu neticesinde, değer mevcut projeye ilişkin tespit edilmiştir. Parselin yapılaşma şartlarının ve imar durumunun değişmesi durumunda arsa değerinde farklılık olacağı düşünülmektedir.

### **3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemeye konu gayrimenkul adına Kiralayan tarafın AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. kiracı tarafın MEPET Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. olarak anıldığı 01.03.2019 tarihi ile başlamış olan ve süresi sözleşmenin başlangıcından itibaren 1 YIL olarak düzenlenmiş KDV hariç 13.350,00 TL olarak tahakkuk edilmiş kira özleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme eki rapor eklerinde sunulmuştur.

### 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

İlgili belediyede yapılan resmi evrak incelemelerinde taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

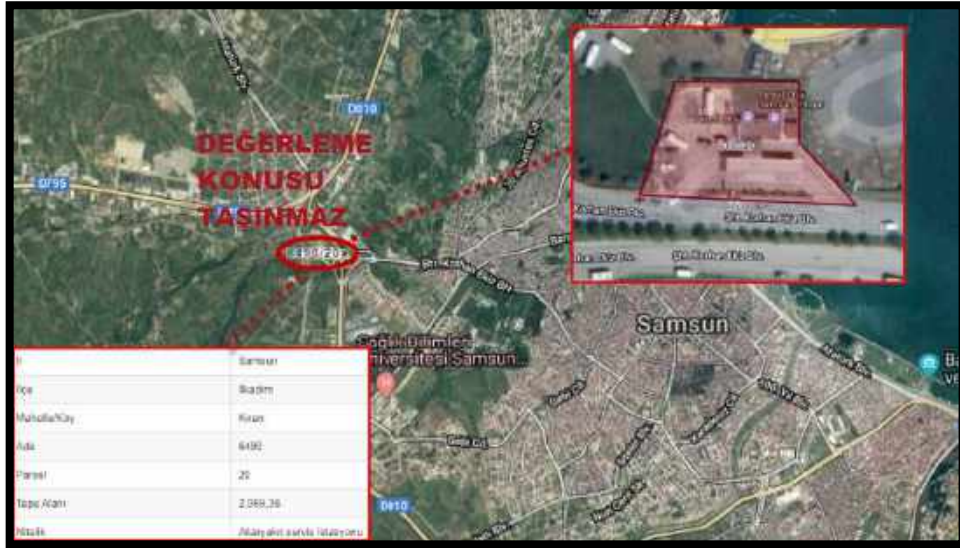
### 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazın dokümanları ekte yer almaktadır.

### 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

#### 3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi No:120 de konumlu benzin istasyonu olup, 41.286200, 36.289200 (41°17'10"K / 36°17'21"D) coğrafi koordinatlarda konuludur. Taşınmazlar bölgenin arterlerinden olan Vatan Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Taşınmazlara ulaşım, ilçenin son yıllarda alternatif ulaşım ağlarından biri olan Ankara Bulvarı üzerinden ve paralelindeki Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Şehit Korhan Ekiz Bulvarı başlangıcı itibariyle batı istikametine ilerlediğimizde, Vatan Caddesi ile kesişimde konumlu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminaline ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmaz Terminalin güneyinde konuludur.





Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Deltalarının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu İlkadım, Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152,28 km<sup>2</sup> olan ilçesidir. Aynı zamanda 312,332 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur.





### 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi sınırları içinde yer alan gayrimenkul; ilçenin ana akslarından olan Şehit Korhan Ekiz Bulvarı'na cepheli olup, kuzeyinde Anadolu Bulvarı, doğusunda Ankara Bulvarı ile Makro Market bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye şehir içi dolmuş hatları, otobüsler ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz merkeze ve önemli donatı alanlarına nispeten uzak mesafededir. Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

- ✕ İlkadım Belediyesi ~ 1,6 km,
- ✕ İlkadım Tapu Müdürlüğü ~ 4 km,
- ✕ Samsun Çarşamba Havaalanı ~ 22 km.

### 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

#### Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu olan Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 20 parsel; 2069,36 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu yapı adasında 6 adet parsel yer almaktadır. İmar planına göre, taşınmaz bulunduğu yapı adasının güneyinde yer almaktadır. Yapı adasının kuzeyinde ve batısında Vatan Caddesi, güneyinde Şehit Korhan Ekiz Bulvarı, doğusunda Ankara Bulvarı yer almaktadır.

Taşınmaz imar planına göre yapı adasının güneyinde konumlu olup yapı adası ile çevrilidir. Batı yönünden Vatan Caddesi, güney yönünden Şht. Korhan Ekiz Blv., kuzey yönünden 21 ve 22 parseller, doğu yönünden 19 nolu parsel çevrilidir. Geometrik olarak amorf şekle sahip olan parselin bulunduğu bölgenin topografik yapısı düzdür. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mahallinde benzin istasyonu bulunmaktadır. Parselin istasyon ve malzemeler haricinde kalan yaklaşık 1500 m<sup>2</sup> lik alanı beton kaplıdır. Parsel üzerindeki istasyona ait herhangi bir projeye ulaşılamamıştır. Ancak mahallinde yapılan ölçümler ve iskândaki alanına istinaden hesaplamalar yapılmıştır. Mahallinde yapılan tespitler neticesinde parsel üzerinde tek katlı yaklaşık brüt 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu tespit edilmiş, ofisten oluşan istasyon idari binası bulunmaktadır. İdari binanın yanında personeller için prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş yaklaşık brüt 16 m<sup>2</sup> lik kulübe ile kanopi arasında yaklaşık 50 m<sup>2</sup> lik tonoz bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kanopi altında 2 adada her birinde 8'er adet olmak üzere toplamda 16 adet tabanca, 1 LPG adasında 2 adet tabanca bulunmaktadır. Parsel sınırları içerisinde 1 adet 30.000 ve 15.000 litrelik kırsal motorin, 1 adet 15.000 lt lik kurşunsuz, 2 adet 15.000 lt lik eurodizel motorin, 1 adet 10.000 LPG olmak üzere toplamda 6 adet yer altı tankı bulunmaktadır.

### 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Mahallinde yapılan tespitler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın ruhsatı ve iskânına göre, alan, bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının mimari projesine dosyasında ulaşılamamıştır.

Ayrıca parsel içinde bulunan prefabrik ve kaldırılabilir tarzda bulunan 16 m<sup>2</sup> alanlı kulübe göz ardı edilmiştir.

### 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

#### (Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Parsel üzerindeki benzin istasyonunun idari binası ve market alanı yaklaşık 95 m<sup>2</sup> olmak üzere betonarme tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir. Dış cephesi kompozit kaplı olup ön cephesi alüminyum doğrama camekân kaplıdır. İç mahallinde zeminler seramik kaplı olup, ofis alanında duvarları dekoratif duvar kâğıdı kapmalıdır. Wc mahallinde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Market ve kanopi arasına iç bükey yarım silindirik şekilde çelik konstrüksiyon üzeri alüminyumdan imal edilmiş tonoz çatı bulunmaktadır. Parsel

üzerindeki yapı genel olarak iyi kalitede malzeme ile inşa edilmiş olup, tadilat ve bakım ihtiyacı bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAMSUN İLİ

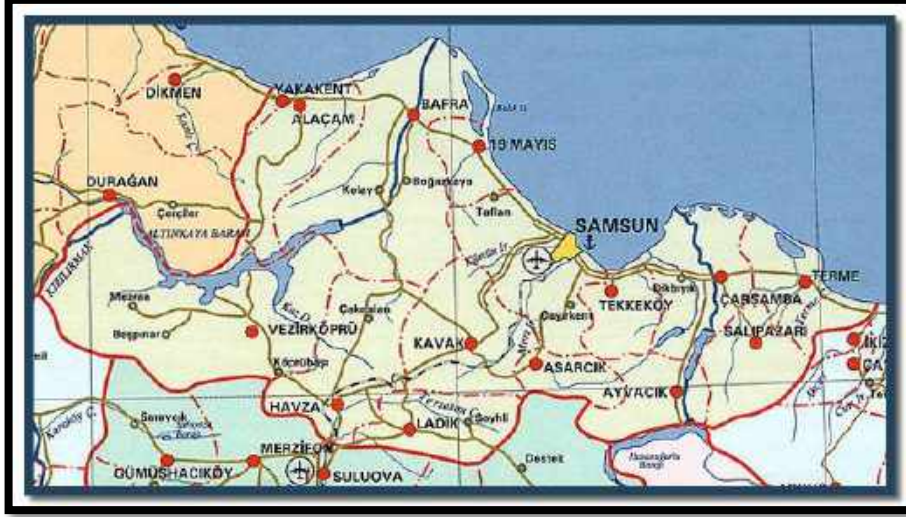


Samsun ili 9352 Km<sup>2</sup>'lik bir yüzölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.

Nüfus Bilgileri				İlçe Adı		Nüfusu Yüzölçümü	
Yıl	Toplam	Şehir	Köy				
2015	1.279.884	1.279.884	0	■ ALAÇAM	26.301	463 km <sup>2</sup>	
2014	1.269.989	1.269.989	0	■ ASARCIK	17.238	236 km <sup>2</sup>	
2013	1.261.810	1.261.810	0	■ ATAKUM	169.809	35.857 km <sup>2</sup>	
2012	1.251.722	840.399	411.323	■ AYVACIK	20.619	52.400 km <sup>2</sup>	
2011	1.251.729	827.796	423.933	■ BAFRA	141.401	km <sup>2</sup>	
2010	1.252.693	816.576	436.117	■ CANIK	96.541	0 km <sup>2</sup>	
2009	1.250.076	802.011	448.065	■ ÇARŞAMBA	136.775	70.818 km <sup>2</sup>	
2008	1.233.677	776.385	457.292	■ HAVZA	41.146	0 km <sup>2</sup>	
2007	1.228.959	725.111	503.848	■ İLKADIM	321.714	152 km <sup>2</sup>	
2000	1.209.137	635.254	573.883	■ KAVAK	20.130	km <sup>2</sup>	
1990	1.158.400	525.305	633.095	■ LADIK	16.474	514 km <sup>2</sup>	
1985	1.108.710	408.622	700.088	■ ONDOKUZMAYIS	24.627	363 km <sup>2</sup>	
1980	1.008.113	345.200	662.913	■ SALIPAZARI	18.869	16.451 km <sup>2</sup>	
1975	906.381	290.207	616.174	■ TEKKEKÖY	49.843	225.630 km <sup>2</sup>	
1970	821.183	235.716	585.467	■ TERME	71.910	583 km <sup>2</sup>	
1965	755.946	197.103	558.843	■ VEZİRKÖPRÜ	97.815	1.713 km <sup>2</sup>	
				■ YAKAKENT	8.672	204 km <sup>2</sup>	

Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Delta'larının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü 9352 km<sup>2</sup>

olup 2017 yılı verilerine göre 722.144'ü şehirde 590.846'ü köylerde olmak üzere 1.312.990 kişilik toplam nüfusa sahiptir. Karadeniz bölgesindeki ilk büyükşehir belediyesine sahip olan Samsun, tarım, sanayi ve gelişmişlik yönünden bölgenin en büyük şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. Nüfus yoğunluğu %1,62 ile Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır.



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

Samsun M.Ö.750-760 yılları arasında İon şehir devletlerinden Miletoslular (Millet) tarafından Amisos adı ile kurulmuş küçük bir yerleşim merkezi idi. Samsun, daha sonra Pers, Makedonya, Pontus, Roma, Bizans, Danişment, Selçuklu ve Osmanlı hâkimiyetinde kalmıştır.

Samsun İlinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker pancarı, fındık, çeltik ve sebzedir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun İli istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün % 67'si tarımsal alanda çalışmaktadır. Bununla birlikte, Bağımsız Devletler Topluluğu ve Türk Cumhuriyetlerine yakınlığı, deniz, kara, hava ve demir yolu ulaşım imkânları ile büyük potansiyele sahip bulunan İlimiz sanayide istenilen seviyede gelişme gösterememiştir. Samsun İli imalat sanayiinin yaratmış olduğu katma değerinin % 55,6'sı kamu, % 44,4'ü ise özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Samsun, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en büyük kentidir. Kentin Nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayiinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, hazır giyim, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, pvc tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur.



OSB Adı	İlçe	Şehir	Kuruluş Yılı
SamsunMerkez	Tekkeköy	Samsun	1981
SamsunKavak	Kavak	Samsun	2000
SAMSUN BAFRA KARMA VE MEDİKAL İHTİSAS OSB	Bafra	Samsun	1998
SAMSUN-HAVZA TARIMSAL ÜRÜNLER İŞLEME VE TARIM MAKİNALARI İHTİSAS OSB	Havza	Samsun	2007
SAMSUN GIDA	Tekkeköy	Samsun	2007
ÇARŞAMBA OSB	Çarşamba	Samsun	0

Samsun ilinde merkez OSB, gıda OSB, Kavak, Havza, Bafra ve İlkadım olmak üzere ilçelerle birlikte toplam 6 adet OSB bulunmaktadır.

Samsun' da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir. Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir.

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

Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Samsun İli genelde pek yüksek olmayan plato ve dağlardan oluşan topografik yapı göstermektedir. İlde, Canik, Çangal Akdağ, Kunduz, Bunyan, Sırçalı, Yurt Dağları ile Bafra, İlkadım, Samsun Ovaları yer almaktadır. İlde bulunan akarsular, Kızılırmak, Yeşilirmak, Ters Akan, Mert Irmağı, Terme Çayı, Karaboğaz Deresi, Kürtün Çayı, Abdal Deresidir. Karaboğaz, Balık, Liman, Dutedibi, Uzun, Hayırlı, İnce, Çernek, Tombul, Simenlik, Ladik ve Akgöl de ilin göllerini oluşturmaktadır. Samsun İli doğal bitki örtüsü açısından zengindir. Kızılırmak sulak alanı; eko sistemi biyolojik çeşitlilik açısından son derece zengindir. Deltada 312 kuş türü tespit edilmiştir. Kuş varlığı açısından uluslararası ornitolojik öneme sahiptir. Samsun İli kıyı kesiminde tipik Karadeniz iklimi hâkimdir. Ancak iç kesimlere gidildikçe karasal iklimin etkileri görülmeye başlanır. Samsun 'da yağış Doğu Karadeniz'e göre az, sıcaklık ise yüksektir. Kıyı kesiminde kışlar ılık, ilkbahar sisli ve serin, yaz mevsimi ise kuraktır. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir. Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır.

Samsun Çarşamba Havalimanına İstanbul'un her iki yakasından Ankara'dan, İzmir'den, Antalya'dan direk uçak seferleri olduğu gibi şehirler arası otobüs terminali ile tüm yurttan ulaşım imkanı mevcuttur. Karayolu bağlantılarında bir toplanma noktası olan Samsun münferit aracı ile gelecek olan misafirlerimiz içinde ulaşımı kolay bir şehirdir.

Şehir içi ulaşım; Şehir coğrafi yapısı ile denize paralel doğu batı hatlarında kurulmuştur ve kentin tüm ana noktaları farklı tiplerde birçok toplu taşıma aracı ile bir birine bağlanmış durumdadır. Şehir içi ulaşım imkânlarını destekleyen hat dolmuşları hızlı ve sürekli taşımaya katkı sağlamaktadır. İlçeler ile ulaşım; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz şehirlerarası otobüs terminalinden hareket eden ilçe minibüsleri merkeze bağlı tüm ilçelere gitmektedir. Coğrafi yapı nedeni ile birçok büyük ilçeye sahip olan Samsun ilinin ilçeleri ile ulaşım sorunu bulunmamakta ve araçların hareket saatlerinde de bu yoğunluğa bağlı yolcunun bekleme sorunu yaşanmamaktadır.



**Havayolu:** Samsun Çarşamba Havaalanı şehir merkezine 25 km mesafede iç ve dış hatlara hizmet veren bir havaalanıdır. 3.940.000 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulmuştur. İç hatlarda aktarmasız Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'e, dış hatlarda ise Almanya ve Avusturya'ya seferler düzenlenmektedir. Samsun Çarşamba Havaalanı 22.06.2000 tarih ve 2000/918 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hava hudut kapısı ilan edilmiştir.



**Karayolu:** Samsun, ülkemizin kara-deniz-hava ve demiryolu buluşmasına sahip sayılı kentlerindedir. Taşımacılık açısından Traceca, Viking Treni Projesi, Kavkaz Tren Fery Projesi gibi uluslararası projeler kapsamındadır. Özellikle Orta ve Doğu Karadeniz bölgelerine geçiş ve buralardan diğer bölgelere geçiş için bir kavşak noktasıdır. E80 Karayoluyla İstanbul'a 740, E90 Karayoluyla ise Ankara'ya 403 km mesafededir.



**Demiryolu:** Samsun'dan tren seferleri Sivas istikametinde gerçekleştirilmektedir. İlkadım ilçesindeki gardan başlayan seferler Kavak-Havza istikametinden sürdürülmektedir. Mevcutta bu demir yolu bakıma alınmış olup, geçici olarak seferler durdurulmuştur. 2015 yılının Eylül ayında trafiği kapanan Samsun-Sivas demiryolu hattında modernizasyon çalışmaları hızla devam etmekte olup, hattın taşıma kapasitesi en az 5 kat artmış olacaktır. 3 yıllığına tren trafiğine kapatılan Samsun-Sivas demiryolu hattının 2018 yılının Eylül ayında trafiğe açılması planlanmaktadır.

**Denizyolu:** Samsun'da özel sektöre ait 3 adet liman bulunmaktadır.



**Samsunport Limanı:** İlkadım İlçesi şehir merkezindedir. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Karayolu ve raylı sistemle ulaşılmaktadır. Karadeniz'de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Samsun, demiryolu ve karayolu bağlantısı ile Sinop, Çorum, Amasya, Ordu, Sivas, Erzincan, Yozgat, Tokat, Kastamonu, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Niğde, Konya, Malatya illerini artalanı içine almaktadır. Samsun Limanı deniz hinterlandı, Gürcistan'ın Batumi, Poti ve Suchumi, limanları; Rusya'nun Soçi, Tuapse, Novorossiysk, Azak denizinde Azov, Taganrog, Jdanov, Yalta, Berdyansk, Geniçesk; Kırım'da Mis.Kız-Oğul, Feodosiya, Yalta, Todor, Sevastopol, Yevpatorskiy; Ukrayna'da Nikolayev, Odesa, İliçevski; Romanya'da Konstanta; Bulgaristan'da Varna limanlarını içine almaktadır. Samsun limanı Karadeniz bölgesinde Türkiye'nin en büyük limanıdır. Karadeniz'de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Geniş bir hinterlanda sahiptir. Anadolu'dan gelen ve Anadolu'ya gidecek yüklerin uğrak noktasıdır.

**Toros Gübre Limanı:** Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. 2 adet gemi yanaşma rıhtımına sahip 1 adet parmak iskeleden oluşmaktadır. 204 m boyunda biri 50.000 DWT' luk diğeri 30.000 DWT'luk iki adet kuru yük gemilerinin yanaşabildiği rıhtımlara sahiptir.





**Yeşilyurt Limanı:** Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Yıllık 6 milyon ton yükleme ve boşaltma kapasitesine sahiptir. 650 m yanaşma rıhtım kapasitesine sahiptir. 16 adet olmak üzere toplamda 16.800 m<sup>2</sup> kapalı depoya sahiptir.

## İLKADIM TARİHÇE

Samsun adının Yunanca "Amisos" kelimesinden gelme olduğu ileri sürülmüşse de bu kelimenin kökeninin eski yunan öncesi döneme dayandığı daha kuvvetli bir ihtimaldir. Söz konusu kelimenin Yunanca olmayıp Palaskça olduğu bugün Yunan tarihçileri tarafından da kabul edilmektedir. Amisos adının bölgeye deniz yoluyla gelen Yunanlılar tarafından verilmeyip, Amasia gibi Anadolu menşeli bir kelime olduğu ihtimali daha ağır basmaktadır. Roma İmparatoru Pompeius M.Ö.64 yılında Amisos'a geldiği zaman şehrin ismini Pompeiopolis'e çevirmişse de bu isim kalıcı olmamış ve Amisos adı bundan sonraki dönemlerde de geçerliliğini korumuştur. Bugün kullandığımız "Samsun" adının ortaya çıkışı, Türkler'in buraya hakim olmasından sonradır. XII. ve XIII. asırlardaki Türk kaynaklarında Samsun ismi kullanılırken aynı tarihlerdeki Batı kaynaklarında ise "Sampson" adı kaydedilmektedir. Gerek Samsun gerekse Sampson kelimelerinin Amisos'tan tahvil edildiği şüphesizdir. Osmanlı dönemi kaynaklarında ise yazılış farkları olsa bile Samsun kelimesinin kullanıldığı görülmektedir. Ancak bu dönemde şehrin adı Samsun olarak anılmakla birlikte, sancak adı olarak "Canik" adı kullanılmıştır. Cumhuriyet döneminde idari düzenleme ile vilayet haline getirilen şehir günümüzde de "Samsun" adı ile anılmaktadır.

## COĞRAFİ YAPI VE İKLİM

İlkadım genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Sahil şeridinde Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ilik ve yağışlı geçer. İç kesimler buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer. Sıcaklık ve yağış yönünden hiç bir bölgeye benzemez. Aynı gün içerisinde havanın bir kaç kez değiştiği görülür. İlçe iklimi, yazları sıcak ve yağışlı, kışları ılıman ve yağışlıdır. Yıllık ortalama en yüksek sıcaklık 18 °C, en düşük sıcaklık 14 °C ' dir. Yıllık ortalama sıcaklık 15 0 C'dir. Yıllık ortalama yağış ülke ortalamasının üzerindedir (676,5 mm). İlkadım, kuzey rüzgârlarına devamlı olarak açıktır. En şiddetli esen rüzgârın yönü güney-güneybatı olup, bu rüzgârın adı Aralık ayında esen Kible rüzgârıdır.

## NÜFUS

Yıl	İlkadım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	321.714	157.554	164.160
2014	317.085	155.214	161.871
2013	312.248	152.725	159.523
2012	312.332	152.682	159.650
2011	312.185	152.703	159.482
2010	315.089	156.252	158.837
2009	311.885	154.241	157.644
2008	303.202	147.966	155.236



Samsun İl merkezinde 2008 yılında kurulan bu ilçenin nüfusu 2018 itibariyle 332 bindir. Yaklaşık 7,5 km uzunluğunda bir sahil şeridi boyunca yerleşen ilçede temel ekonomik faaliyet ticarettir. Millî Mücadelenin Atatürk tarafından dile gelen hikâyesinin ilk cümlesi, " 1919 senesi Mayısın 19'uncu günü Samsun'a çıktım" ile başlar. 19 Mayıs bir başlangıçtır; fikir ve karar sahibi Atatürk'ün hedefine varan yolda ilk adımdır. İşte böyle tarihi bir adımın atıldığı bir bölgedir İLKADIM ve adını Türk tarihinin kaderini değiştiren bu adımdan alır. "İlkadım" , "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması hakkındaki 22.03.2008 tarih ve 5747 sayılı Kanun" ile Gazi ve Yeşilkent ilk kademe belediyeleri tüzel kişiliklerinin kaldırılarak mahalleleri ile birlikte, İlkadım İlk Kademe Belediyesine katılması ile ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlde sulanabilir tarım alanı 392.300 hektar olup, bu alanın 66.337 hektarı sulanmaktadır. Sulanabilir tarım alanının %16'sı sulanmaktadır. İlde toplam tarım alanının %80'i gübrenmektedir. Çiftlik gübresi genellikle fide yetiştiriciliğinde, meyve bahçelerinde kullanılmaktadır. İlde ekonomik bakımdan yetiştirilen 4 ana ürün, buğday, mısır, çeltik, tütündür. Sanayi bitkisi olarak ayçiçeği tarımı yapılmaktadır. Çayır mera ve yem bitkileri ekilişlerinde son yıllarda artışlar olmuştur. Hem kaliteli kaba yem açığının kapatılması, hem de meyilli arazilerde erozyonun önlenmesi bakımından yem bitkilerinin üretimi teşvik edilerek dağıtılan bedelli tohumluklarla üretici desteklenmektedir. Fındık üretimi Merket, Terme, Çarşamba, Salıpazarı, Ayvacık, Tekkeköy, 19 Mayıs, Bafra, Alaçam, Yakakent ilçelerinde yapılmaktadır. Yine Merkez ve Çarşamba ilçelerinde şeftali üretimi yapılmakta ve önemli gelir kaynağı oluşturmaktadır. Diğer meyve ürünlerinin yetiştiriciliği dağınık ağaç şeklinde yapılmaktadır. İlin Bafra ve Çarşamba ovalarında geniş alanlarda sebzeçilik yaygın olarak yapılmaktadır. En fazla üretimi yapılan sebzeler; domates, biber, hıyar, patlıcan, ıspanak, fasulye, kabak, lahana, pırasa, karpuz ve kavundur. Samsun'da hayvancılık genelde aile işletmesi şeklinde yürütülmektedir. Yapılan ıslah çalışmaları sonucunda sahil ilçelerde Jersey, Jersey melezi, iç kesim ilçelerinde ise Holsteine, Montofon, Simental ile bunların melezleri ağırlıklı olarak yetiştiriliyor. Denizden en çok hamsi, palamut barbun, istavrit, kefal; tatlı sularda sazan, kerevit, akbalık avlanmaktadır. Samsun'un ekonomik yönden başta İstanbul olmak üzere, İzmir, Adana, Mersin, Ankara gibi büyük ticaret ve endüstri merkezleriyle yakın ticari ilişkisi bulunmaktadır. Geniş potansiyelli 3 limanı ile ithalat ve ihracat yapılabilmektedir. İlimiz limanından çelik, konsantre bakır, kuru gıda maddesi, yaş sebze ve meyva, başlıca ihraç ürünleri olmuştur. İthal ürünleri olarak da kalsiyum fosfat, kömür, buğday, çeltik, canlı hayvan, hurda kimyevi maddeler belli başlı ürünler arasındadır. Samsun ili orta ve doğu Karadenizin ticaret merkezi durumundadır. Kızılırmak ve Yeşilirmak deltalarının meydana getirdiği Çarşamba ve Bafra ovaları verimli topraklara sahiptirler. Coğrafi konum ve ulaşım durumu ekonomik potansiyeli ile Karadeniz Bölgesinin merkezi durumunda olan Samsun'da ticaret en önemli ögeyi teşkil eder. Samsun'da turizmin vazgeçilmez üçlüsü denizin, kumun, güneşin yanısıra artık birçok insanda tutku halini almış alternatif turizm aktivitelerinin gerçekleştirildiği alanları içiçe bulabilirsiniz.



Yakakent'ten Terme'ye kadar uzanan sahil bandı üzerinde çok güzel kuma sahip geniş doğal plajlar denize girmek için idealdir. Yakakent Çamgölü mevkiinde Çam ormanlarıyla kaplı yemyeşil tepeler masmavi sulara iner. Eşsiz güzellikteki sahili ile denizle iç içe bir yaşamın sürüldüğü şirin kıyı kasabası Yakakent'de gün batımı ise görülmeye değer güzelliktedir. Terme ilçesi birde tarihin ilginç ve çekici savaşçı kadınların Amazonların yaşadığı yer olarak bilinir. Sahil bandı üzerinde Alaçam, Bafra ve 19 Mayıs ilçelerimizin topraklarının bir bölümünü kaplayan Kızılırmak Deltası sulak alanı flora ve faunası ile ülkemizin eko- turizm alanında en ilginç köşelerinden biridir. Deltada, 19 Mayıs ilçesi, Yörükler mevkiinde ilkbaharda tabanı tamamen suyla kaplanan yaprakdöker ağaçlardan oluşmuş Galerîç ormanı yaban hayatı açısından oldukça ilgi çekicidir. Samsun, termal turizm açısından da önemli merkezlere sahiptir. Havza ve Ladik Kaplıcaları 2000 yılından beri bilinen sağlık merkezleridir. Havza 25 Mayıs Termal tesisleri Turizm Bakanlığınca termal Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. Ladik'teki Hamamayağı kaplıcası ise ülkemizdeki birinci derecede önemli ve öncelikli kaplıca merkezlerindedir. Radyoaktif özellik gösteren Ladik kaplıca suları organizma üzerinde uyarıcı etki yapar. Bu nedenle bu suya "gençlik suyu" adı verilir. Havza ve Ladik'deki kaplıca sularının başta romatizmal hastalıklar olmak üzere, kadın hastalıkları, sinirsel hastalıklar, eklem ve kireçlenme gibi hastalıkların tedavisinde olumlu etki yaptıkları tıbbi olarak kanıtlanmıştır. Ladik- Akdağ yaylaları, Vezirköprü- kunduz dağı yaylaları yazın başka kışın başka görülmeye değer güzellikleri barındırırlar. Kunduz yaylalarının orman dokusu ile iç içe oluşları ve Ormanların Altinkaya Baraj Gölüyle birleşmesi bölgeye bambaşka bir güzellik kazandırmaktadır. Burası yayla turizminin yanı sıra doğa yürüyüşleri, su sporları, balık avcılığı, motor gezileri , kamp yapmak için son derece elverişli alanlara sahiptir. Bölgedeki Orman İşletme Tesisi ise yaz kış gelenlerin dinlenme ve konaklama ihtiyacını karşılamaktadır. 1997 yılından itibaren Ladik-Akdağ Yaylalarında Yayla Şenlikleri de düzenlenmeye başlamıştır. Samsun doğal güzelliklerinin yanı sıra da tarihi alanlarıyla da dikkat çekicidir. Paleolitik dönemlerde yerleşim yeri olarak kullanılmış, Tekkeköy mağara-kale yerleşmeleri; M.Ö. 5000 yıllarından beri sürekli yerleşim yeri olarak kullanılagelmiş Bafra İkiztepe ve bugün bile suların, galerilerini, merdivenlerini görebileceğimiz 3000 yıl öncesinden gelen Kızılırmak vadisindeki Asarkale; Paflagonlara ait kaya mezarları, Amazonların yaptığı ileri sürülen Garpu Kalesi görülmeye değerdir. Samsun'da Anadolu Ahşap mimarisinin en güzel örneklerini görebilirsiniz. Çarşamba'daki Göğceli Cami bunların en ilginç olanıdır. Yapımında hiç çivi kullanılmamış olan yapı kesin yapım tarihi bilinmemekle birlikte yaklaşık 800 yıldır sapa sağlam ayakta kalmıştır.



#### 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının



hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Buda genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

#### 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	YOK
Yapı Sınıfı	3-A (*)	Asansör	YOK
Yapının Yaşı	10	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	YOK	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	YOK	Dış Cephe	CAM - KOMPOZİT
Sosyal Tesis	YOK	Isıtma-Soğutma	VAR
Su Deposu	YOK	Yangın Tesisatı	VAR

(\*) Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 3/A olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre özelliği olan üç kata kadar ticari amaçlı bina yapıları 3/A yapı sınıfında olup, 3/A yapı sınıfı birim maliyeti (980 TL/m<sup>2</sup>) esas alınmıştır. 10 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak 10% yıpranma payı uygulamamış ve birim değer ~ 882 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

#### 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Malzeme Kalitesi	İyi
Fiziksel Eskime	YOK(*)
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	3-A

#### 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibariyle Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.

#### 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 28.07.2009 tarih, 03 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaza ait projeye ulaşılamadığı için iç hacim düzeni ve konum olarak uyumu teyit edilememiştir.

#### 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 28.07.2009 tarih, 03 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ait mimari proje bulunamamış olup mahallinde yapılan tespitler yapı kullanma izin belgesi ile karşılaştırılmıştır. Taşınmaza ait projeye



ulaşamadığı için iç hacim düzeni ve konum olarak uyumu teyit edilememiştir. Bu kapsamda taşınmazın devam eden inşaatı ve/veya tadilatı bulunmadığı için ekspertiz günü itibariyle yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca parsel içinde bulunan prefabrik ve kaldırılabilir tarzda bulunan 16 m2 alanlı kulübe göz ardı edilmiştir.

#### **4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Ekspertiz günü itibariyle 6490 ada 20 parsel üzerinde, yapılan projesi, tapu kaydındaki cins tashihi ve ruhsatına istinaden kullanım amacı ile uygun ve faaliyet halinde olan akaryakıt servis istasyonu nitelikli taşınmaz olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz benzin istasyonu olarak kullanılmaktadır.

#### **4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

##### **OLUMLU FAKTÖRLER**

- ✘ Kolay ulaşım imkânının iyi olması ve adres kolaylığı
- ✘ Cadde üzerinde konumlu olması
- ✘ Ana arterlere yakın konumlu olması
- ✘ İlçe ve il bazında niteliği sebebiyle bilinirliğinin yüksek olması
- ✘ İlçe merkezinde konumlu olması

##### **OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- ✘ Mevcut piyasalardaki mevduat faiz oranlarının yüksek olması sebebiyle yatırımcıların gayrimenkulden çok mevduatı yatırım aracı olarak görmeleri
- ✘ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- ✘ Taşınmazın özellikli bir kullanım amacına hitap etmesi

#### **4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

### **BÖLÜM 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr





belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali (“4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler” başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkân için hesaplanabilmekte olup tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

## 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)

### 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Yapılan araştırmalar ve bölge bilgisi neticesinde pazar yaklaşımını uygulayabilecek benzer nitelikte taşınmaz bulunmamaktadır. Taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi esas alınacağı için, maliyet yönteminde baz alınacak arsanın birim değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiştir.

### 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

**\*\*Emsal kaynakları ( isim, şirket unvanı ve iletişim numaraları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 1. Maddesi kapsamında sansürlenmiştir.)**

#### **Emsal 1: ARSA (EMLAKÇI: 0532 6\*\* 0\* \*\*)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, batısında, Kıran Mahallesi konumlu net ada parseli belirtilmemiş ancak Vatan Caddesine cepheli köşe başı konumlu olduğu beyan edilen, 5490 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, köşe parsel konumlu, konut alanından 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 4.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz caddeye cepheli olması, cadde üzerinde konumlu olması, köşe başı arsa olması sebebiyle avantaja, imar durumu sebebiyle dezavantaja sahiptir.

M<sup>2</sup> birim değeri: 4.250.000 TL x 0,90 paz. / 1121,06 = 698 TL/m<sup>2</sup>

#### **Emsal 2: ARSA (SAHİBİ: 0532 \*\*3 \*\* \*0)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, batısında, Kuşçulu Mahallesi, 0 ada 1044 parselde konumlu, 1.100 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, parselasyon sonrası 770 m<sup>2</sup> alanlı olacağı beyan edilen, köşe parsel konumlu, konut alanından 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 510.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz imar durumu, konumu ve artere olan uzaklığı sebebiyle dezavantaja sahiptir.

M<sup>2</sup> birim değeri: 510.000 TL x 0,90 paz. / 770 = 596 TL/m<sup>2</sup>



**Emsal 3: ARSA (VAKIFBANK)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, batısında, Kiran Mahallesi, 6484 ada 6 parselde konumlu, 4.895,71 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, köşe parsel konumlu, konut alanından 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 2.205.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz imar durumu, ara parsel olması, şekilsiz olması sebebiyle dezavantaja sahiptir.

M<sup>2</sup> birim değeri: 2.205.000 TL x 0,90 paz. / 4895.71 = 405 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 4: ARSA (SAHİBİ: 0532 \*\*\* 7\* 3\*)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, güneyinde, Kiran Mahallesi, 6483 ada 5 parselde konumlu, 5.565,51 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, köşe parsel konumlu, konut alanlı 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim fiyatı 1.500 TL/m<sup>2</sup> bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz düzgün şekilli olması, köşe başında konumu olması sebebiyle avantaja, büyük alanlı olması sebebiyle dezavantaja sahiptir. Emsal taşınmaz sadece birim fiyattan beyan edildiği ve pazarlık oranı yüksek olduğu pazarlık payı % 20 bandında kullanılmıştır.

M<sup>2</sup> birim değeri: 1.500 TL x 0,80 paz. = 1.200 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 5: ARSA (EMLAKÇI: 0544 \*5\* \*9 \*\*)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, doğusunda, Kiran Mahallesi, 6429 ada 1 parselde konumlu, 1538,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, köşe parsel konumlu, konut dışı kentsel çalışma alanına E:1,60 TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınmaz 1.690.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz artere yakın konumda olması, köşe başında konumlu olması, düzgün şekilli olması sebebiyle avantaja, imar durumu sebebiyle dezavantaja sahiptir.

M<sup>2</sup> birim değeri: 1.690.000 TL x 0,90 paz. / 1121,06 = 988 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 6: ARSA (EMLAKÇI: 0553 \*3\* 1\* \*\*)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, doğusunda, Kiran Mahallesi, 9889 ada 2 parselde konumlu, 1376,70 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, köşe parsel konumlu, konut alanlı 3 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 1.370.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz artere yakın konumda olması, düzgün şekilli olması, yapılaşma alanında konumlu olması sebebiyle avantaja, imar durumu sebebiyle dezavantaja sahiptir. M<sup>2</sup> birim değeri: 1.370.000 TL x 0,90 paz. / 1376,70= 896 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 7: AVM (EMLAKÇI: 0538 \*7\* 4\* \*\*)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, doğusunda, Kiran Mahallesi, 6430 ada 1 parselde konumlu, 37.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa ve üzerindeki 29.914 m<sup>2</sup> alanlı AVM yapısı, köşe parsel konumlu, E:1,60 , Taks:0.40 H:15.50 m , Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı imarlı AVM nitelikli taşınmaz 65.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz artere yakın konumda olması, benzer alanlı olmasına rağmen AVM imarlı olması ve iyi konumlu olması sebebiyle avantaja sahiptir. Üzerindeki yapının yaklaşık maliyeti 35.000.000 TL dir. Pazarlıklı toplam değer 60.000.000 TL olacağı kanaatindeyiz.

M<sup>2</sup> birim değeri (Arsa): 25.000.000 TL / 37.000 = 675 TL/m<sup>2</sup>

**Görüş 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren bir emlakçı ile yapılan görüşmede taşınmazın birim fiyatının 1.000 TL/m<sup>2</sup> olabileceği beyan edilmiştir. ( BÖLGE EMLAKÇISI: 0533 \*0\* 5\* \*\*)

**Görüş 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren bir emlakçı ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgede, bulvara ve caddelere yakın konumda olan ticari/istasyon imarlı arsaların 800 TL/m<sup>2</sup> taban alınarak 1.250 TL/m<sup>2</sup> ye kadar çıkabileceği beyan edilmiştir. ( BÖLGE EMLAKÇISI: 0533 \*0\* 5\* \*\*)

### 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



### 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

EMSAL TABLO	Arsa (m <sup>2</sup> )	Bina (m <sup>2</sup> )	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Canba	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	İletişim Bilgisi	Açıklama
TAŞINMAZ	2069,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emsal 1 (Arsa)	5490	-	-	-	-	Benzer	-	-	-	4.250.000	%10	698	(EMLAKÇI: 0532 6** 0* **)	Ada/parsel bilgisi verilmemiştir.
Emsal 2 (Arsa)	770	-	-	-	-	Kötü	-	-	-	510.000	%10	596	(SAHİBİ: 0532 **3 ** *0)	Kuşçulu Mahallesi, 0 ada 1044 parsel
Emsal 3 (Arsa)	5565,51	-	-	-	-	Benzer	-	-	-	Birim değer beyan edilmiştir.	%20	1.200	(SAHİBİ: 0532 *** 7* 3*)	Kıran Mahallesi, 6483 ada 5 parsel
Emsal 4 (ARSA)	1133,32	-	-	-	-	Kötü	-	-	-	500.000	%10	397	(SAHİBİ: *0* 2* **)	Kıran Mahallesi, 6447 ada 6 parsel
Emsal 5 (Arsa)	1538,80	-	-	-	-	İyi	-	-	-	1.690.000	%10	988	(EMLAKÇI: 0544 *5* *9 **)	Kıran Mahallesi, 6429 ada 1 parsel
Emsal 6 (Arsa)	1376,70	-	-	-	-	İyi	-	-	-	1.370.000	%10	896	(EMLAKÇI: 0553 *3* 1* **)	Kıran Mahallesi, 9889 ada 2 parsel
Emsal 7 (Arsa)	37.000,00	29.914,	-	-	-	İyi	-	-	-	25.000.000,00	-	675	(EMLAKÇI: 0538 *7* 4* **)	Kıran Mahallesi, 6430 ada 1 parsel



<b>Görüş 1</b>	Değerleme konusu arsanın birim fiyatının 1000 TL/m <sup>2</sup> civarında olabileceği beyan edilmiştir.
<b>Görüş 2</b>	Değerleme konusu taşınmazın yol cephelerine daha yakın konumlu olan ticari/ istasyon imarlı arsaların birim fiyatlarının en az 800 TL/m <sup>2</sup> olmak üzere 1.250 TL/m <sup>2</sup> ye kadar çıkabileceği beyan edilmiştir.

### EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)

ARSA	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	YÜZÖLÇÜMÜ DÜZELTME	İMAR FONKSİYON DÜZELTME	İMAR YAPILAŞMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	ULAŞIM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	
	Emsal 1	698	%20	%20	%20	%15	-	1152	1069~1100 TL/m <sup>2</sup>
	Emsal 2	596	-%20	%30	%20	%30	%20	1073	
	Emsal 3	405	%20	%30	%20	%40	%30	972	
	Emsal 4	1.200	-	%15	%5	-%20	-%10	1080	
	Emsal 5	988	-	%30	%20	-%20	-%20	1086	
	Emsal 6	896	-	%30	%20	-%10	-%20	1075	
	Emsal 7	675	%25	%30	%5	-	-	1080	
	Görüş 1	750	-	-	-	-	-	1000	
	Görüş 2	800	-	-	-	-	-	1100	

#### Kabuller:

- ✘ Emsal 1, köşe başında konumlu olması sebebiyle avantajlı, konut alanında 4 kata imarlı olması ve büyük alanlı olması sebebiyle dezavantajlıdır, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 2, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konut alanında 4 kata imarlı olması, ana arterden uzak konumda olması, çevresindeki imar yollarının açılmamış olması sebebiyle dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 3, konut alanında 4 kata imarlı olması, ana arterden uzak konumda olması, büyük alanlı olması çevresindeki imar yollarının açılmamış olması sebebiyle dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 4, küçük alanlı olması bakımından, konumundan, artere olan mesafesinden ve ulaşım çeşitliliğinden dolayı avantaja, konut alanında 4 kata imarlı olması sebebiyle dezavantajlı olup yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 5, parsel konumundan, artere cepheli olmasından ve ulaşım çeşitliliğinden dolayı avantaja, konut dışı kentsel çalışma alanında sebebiyle dezavantajlı olup yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 6, konumundan, artere olan mesafesinden ve ulaşım çeşitliliğinden dolayı avantaja, konut alanında 4 kata imarlı olması sebebiyle dezavantajlı olup yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 7, konum olarak yakın olup, bir miktar daha şehir tarafındadır. Üzerinde AVM olması sebebiyle yapı maliyeti çıkarılarak arsa değeri oluşturulmuştur.
- ✘ Görüşler, konu taşınmaza istinaden beyan edildiği için direk birim fiyat olarak kabul edilmiştir.





### 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m<sup>2</sup> birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin arsalar için ağırlıklı olarak (m<sup>2</sup> birim değer düzeltilmesi yapılmış haliyle) 810 TL/m<sup>2</sup> - 1152 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmektedir. Emsallerin ışığında değerlendirme konusu taşınmaza 1.100 TL/m<sup>2</sup> arsa birim değeri takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın arsasının Pazar değerleri;

**6490 ADA 20 PARSEL ARSA DEĞERİ: 2069,36 m<sup>2</sup> x 1100 TL/m<sup>2</sup> = 2.276.296,00 TL**

### 5.2 MALİYET YAKLAŞIM İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

5.1.4 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri başlığı altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda ulaşılan arsa emsallerine göre değerlemeye konu olan 1.100 TL/m<sup>2</sup> arsa değeri takdir edilmiştir.

#### 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 3/A olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/A yapı sınıfında olup, 3/A yapı sınıfı birim maliyeti (980 TL/m<sup>2</sup>) esas alınmıştır. 10 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yıpranma payı 10% uygulanmamış ve birim değer ~ 882 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

#### 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

6490 ada 18 parselin tapu kaydında cins tashihi olması ve üzerinde benzin istasyonu bulunması sebebiyle değerlendirme işleminde nihai değer takdiri maliyet yöntemine göre yapılmıştır. Maliyet yöntemi kullanılırken taşınmazın bulunduğu parselin beton döşeli kısmı, üzerindeki kanopi ve çevre düzenlemesi (aydınlatma, tabela vs. şerefiye olarak değere eklenmiştir.



**Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.**

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
6490 Ada 20 Parsel Arsa Değeri	2069,36 m <sup>2</sup>	1.100 TL/m <sup>2</sup>	1 / 1	2.276.296,00 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>				<b>2.276.296,00 TL</b>

AÇIKLAMA (Yasal ve Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi/ Amortisman Oranı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	95 m <sup>2</sup>	980 TL/m <sup>2</sup>	10 %	83.790,00 TL
Saha Betonu	1500 m <sup>2</sup>	50 TL/m <sup>2</sup>		75.000,00 TL
Kanopi Maliyeti	200 m <sup>2</sup>	225 TL/m <sup>2</sup>		45.000,00 TL
Düzeltilme, Çevre düzenlemesi, şerefiye, vb.				19.914,00 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>			<b>223.704,00 TL</b>

<b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b>	<b>2.500.000 TL</b>
---------------------------------	---------------------

### 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✗ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✗ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✗ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
- ✗ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşamaması sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Bölgeden elde edilen kısıtlı dükkan emsalleri ile yalnızca bilgi amaçlı bir kapitalizasyon oranına ulaşılmış olup, değerlendirme konusu taşınmaz spesifik bir niteliğe sahip olduğundan Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.



### 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Yeterli veri elde edilememesi sebebiyle indirgeme/iskonto oranı hesaplanamamıştır.

### 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması ve benzinliğe ait EPDK Lisansının internet sitesi üzerinde yürürlükte olup olmamasının teyit edilememiş olması sebebiyle "Gelir Yöntemi" resmi olarak uygulanamamıştır. Bilgi amaçlı onaysız verilen akaryakıt satış verilerinden oluşturulan gelir tablosu aşağıdadır. Verilerin resmi olarak elde edilememesinden ve doğruluk kontrolü yapılamadığından bilgi amaçlı olarak hesaplama yapılmıştır.

YAKIT TÜRÜ	Yıllık Satış (Litre Olarak)			BİRİM FİYAT (YTL/LİTRE)	YILLIK ORTALAMA (LİTRE)	YILLIK CİRO	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (YAKIT)
	2017	2018	2019					
EURO Diesel	2.250.780	2.416.040	1.814.217	6,61	2.160.346	14.279.885	0,04	571.195
MOTORİN	765.287	758.617	561.634	6,57	695.179	4.567.328	0,04	182.693
BENZİN	356.453	350.722	356.311	6,98	354.495	2.474.377	0,04	98.975
LPG	650.829	951.554	807.154	3,65	803.179	2.931.603	0,045	131.922
								1
							TOPLAM	787.829
MARKET SATIŞLARI (YTL)	Yıllık Satış (TL Olarak)			YILLIK ORTALAMA (TL)	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (MARKET SATIŞLARI)		
			2019 YILI GÜNLÜK CİRO					
			0	0	0,15	0		
GELİRİN SERMAYEYE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ		(Bölgesel olarak değişiklik göstermektedir)						
YILLIK TOPLAM NET KAR	787.829							
KAPT. ORANI	0,09315							
PİYASA DEĞERİ(TL)	8.455.825							
* Değerleme hesabında sadece Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamış olup, diğer yöntemler de kullanılmıştır. Gelir Yöntemi Öngörüler ( Kârlılık Oranı ile ilgili ) <b>TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR</b> 1.) Günlük toplam 0-10.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda motorin ve benzin için net gelir % 3-4 2.) Günlük toplam 10.000 - 20.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 4 3.) Günlük toplam 20.000 - üzeri LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 5 4.) LPG kârlılık oranı ise dağıtıcı firmaya göre değişkenlik göstermektedir. Bu nedenle dağıtım şirketi ile görüşüp kâr marjının belirlenmesi halinde rasyonel sonuçlara ulaşılabacaktır. LPG için genel olarak net kâr ise % 5-6 olabileceği öngörülmektedir. Gelir Yöntemi Öngörüler ( Kapitalizasyon Oranı) <b>TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR</b> 1.) Şehirlerarası yollarda bulunan ve cirosu düşük olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 14 (0-5.000 LT/gün) 2.) Şehre yakın mesafede orta ölçekli istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 12 (5.000-10.000 LT/gün) 3.) Şehir içerisinde ve cirosu günlük 10.000 litre üzerinde olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 10 Değerlemede kullanacağımız ciro bilgileri, gelir tablosu, z raporu (günlük satışları gösteren kasa fişi ) esas alınmak suretiyle yapılacaktır. Değerlemenin esası resmi belgelere dayandırılmalıdır. Belge ibraz edilmemesi halinde, müşteri beyanı alınıp, doğruluğu çevrede bulunan akaryakıt istasyonu sahiplerinden teyit ettirildikten sonra kanaat kullanılacaktır. Konu gelir yöntemi rapordaki taşınmazın değerini desteklemek için bilgi amaçlı yapılmıştır.								



## 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

### 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Taşınmazın mevcut kullanım durumu benzin istasyonu olup bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık gayrimenkul bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak çap bir miktar daha genişletilerek ilçe için genel bir kapitazilasyon bulunmaya çalışılacaktır.

Taşınmazın kira değeri analiz edilirken değerlemeye konu taşınmazın ticari olarak kullanılması göz önüne alınmıştır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkân, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede dükkân emsaline ulaşılammıştır.

Bu sebeple taşınmaza takdir edilecek kira birim değeri için yeterli veriye ulaşılammıştır. Ancak kira birim değeri ve kapitalizasyon oranı bulabilmek adına bölge araştırma çapı genişletilmiştir. Bu noktada ulaşılan emsallere aşağıda yer verilmiştir.

#### EMSAL 1: BENZİNLİK ( SAHİBİ: 0532 \*2\* 0\* \*\* )

Gayrimenkulün bulunduğu konuma yaklaşık 4,5 km mesafede, Samsun-Trabzon yolu üzerinde 6094 ada , 5 parselde 3.571 m2 alana kurulu PO Benzin İstasyonu olarak kullanılan taşınmaz ile ilgili mal sahibi ile görülmüş olup 2019 yılı 11.ay içinde Vakıfbank tarafından ekspertiz yapıldığı 15.000.0000 TL değer biçildiği ancak kendisinin bura için piyasadan talep ettiği rakamın 20.000.000-25.000.000 TL olduğu ve şimdiden 17.000.000 TL teklif aldığını belirtmiştir. Değerleme günü itibari ile günlük 15.000 TL ve üzeri akaryakıt satışının olduğunu yaklaşık olarak da günlük 5.000 TL civarında market satışının olduğunu belirtmiştir. Yaklaşık aylık vergi ve masraflar düşülmüş net karının 120.000 TL olduğunu belirtmiştir. Taşınmazın değeri aldığı teklif olan 17.000.000 TL kabul edilmiştir. İlgili kirasının 120.000 TL olduğunu beyan etmiştir.

#### EMSAL 2: BENZİNLİK ( SAHİBİ: 0533 \*8\* \*\* \*2 )

Gayrimenkulün bulunduğu konuma yaklaşık 3,5 km mesafede, Samsun İlkadım ilçesinde şehir merkezi konumlu 7742 ada , 4 parselde 837 m2 alana kurulu SHELL Benzin İstasyonu olarak kullanılan taşınmaz ile ilgili mal sahibi ile görülmüş olup 2019 yılı içinde Odeo Bank tarafından ekspertiz yapıldığı 18.000.0000 TL değer biçildiği, mevcut istasyonun Shell firmasına kiralık olduğu ve 120.000 TL kira aldığını, ancak kiranın bitmek üzere olduğunu ve 150.000 TL/Ay dan aşağı kiraya vermek istemediğini belirtmiştir. 2018 yılı içinde 20.000.000 TL lik bir teklif aldığını o gün koşullarında kabul etmediğini ancak şimdi olsa kabul edebileceğini belirtmiştir. Taşınmazın satış verileri irdelendiğinde günlük toplam 19.500 LT satışının olduğu ve yaklaşık günlük 6.000 TL/Gün market cirosunun olduğu görülmüş ve aylık net karının (vergi ve masraflar düşülmüş ) bu noktada 164.000 TL/Ay olduğu görülmüştür. Satılabilir rakamı ortalama üzerinden 19.000.000 TL olarak alınmıştır. Düşünülen kirasının 150.000 TL olacağı belirtilmiştir.

#### EMSAL 3: BENZİNLİK ( YETKİLİ: 0532 \*2\* 0\* \*\* )

Gayrimenkulün bulunduğu konuma yaklaşık 4 km mesafede, Samsun şehir merkezi konumlu 7996 ada , 1 parselde 2133 m2 alana kurulu TOTAL Benzin İstasyonu olarak kullanılan taşınmaz ile ilgili yetkili ile görülmüş olup 2019 yılı içinde HalkBank tarafından ekspertiz yapıldığı beklentinin çok daha fazla olmasına rağmen 18.000.0000 TL değer biçildiği, 150.000 TL/Ay dan aşağı kiraya vermeyeceğini belirtmiştir. 2018 yılı taşınmazın satış verileri irdelendiğinde günlük toplam 19.375 LT satışının olduğu ve yaklaşık günlük 5.000-6.000 TL/Gün market cirosunun olduğu görülmüş ve aylık net karının (vergi ve masraflar düşülmüş ) bu noktada yaklaşık 155.000 TL/Ay olduğu görülmüştür. Satılabilir rakamı 18.000.000 TL olarak alınmıştır. Düşünülen kirasının 150.000 TL olacağı belirtilmiştir.

	NİTELİK	ALAN (M <sup>2</sup> )	MARKA	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	Akaryakıt	3571	PO	17.000.000	120.000	0,0847
Emsal 2	Akaryakıt	837	SHELL	19.000.000	150.000	0,0947
Emsal 3	Akaryakıt	2133	TOTAL	18.000.000	150.000	0,1000
<b>Ortalama Kapitalizasyon Oranı:</b>						<b>0,09315</b>



Taşınmazın belirlenen kira değeri ile bölgedeki emsallerin analiz edilmesi sonucunda ulaşılan kapitalizasyon oranları dikkate alındığında taşınmazın satış değerini desteklemek amacıyla  
Gayrimenkulün Değeri =Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı = 787.829 TL / 0,09315  
Gayrimenkulün Değeri: 8.455.825,00~ 8.450.000,00 TL (Bu değer tamamen bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.)

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI, TL		120.000,00	150.000,00	150.000,00
ALAN, M2		3571	837	2133
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-10%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON		AYNI	AYNI	AYNI
İNŞAİ ÖZELLİKLERE GÖRE DÜZELTME		0%	0%	0%
ULAŞIM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-35%	-40%	-40%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		30%	-60%	-50%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		78.000,00	60.000,00	75.000,00
ORTALAMA DEĞER			71.000,00 TL/ay	

**6490 Ada 20 Nolu Parselin Kira Değeri:** Emsaller taşınmazın kendisi için çevreden öğrenilmiş benzer faaliyete sahip kira değerleridir. Emsallere göre taşınmazın konumlu olduğu bölge ve ticari potansiyeli şerefiyeler ile indirgenerek hesaplanmış olup kira değerlerinin düzeltilmiş ortalaması ~70.000 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın konumu, kullanım alanı, bölgedeki ticari potansiyel ve araç sirkülasyonu dikkate alınarak **Net Kira Değeri 70.000 TL** olarak öngörülmüştür.

#### 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

#### 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

#### 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en



iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. 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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi ), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

#### 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz müstakil tapulu olup müşterek veya bölünmüş tüm alanlar değerlemeye dâhil edilmiştir.

### BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

#### 6.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali ("4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" resmi olarak uygulanamamıştır. Bilgi amaçlı onaysız verilerden oluşturulan gelir yaklaşımı değeri 8.455.825,00 TL çıkmıştır. Bu değer Maliyet Oluşumu Yaklaşımına göre ciddi bir farklılık göstermektedir. Bunun sebeplerinden birini, konu parselin alanının ufak olmasını oluşturmaktadır. Bu alan küçüklüğüne rağmen gelir getirme kapasitesi fazladır. Maliyet analizi taşınabilir durumda olan istasyona özgü sistemleri (pompa, totem, pano, otomasyon gibi) içermemektedir. Gelir yönteminden elde edilen değer taşınır bu malların hepsiyle birlikte ruhsat masrafları, satış becerisi, yaptığı özel anlaşmalar ve bunun gibi hususları da içermektedir. GYO portföyüne dahil edilecek konu taşınmaz için bu kalemlerin risk yaratacak olması, taşınabilir aparatların götürülebilecek olması, işletmecinin değişmesinin karlılık durumunu değiştirebilecek oluşu gibi hususlar göz önüne alınarak maliyet yöntemi ile oluşturulan değere yakın değerlerin verilmesi uygun görülmüştür.

Nihai değer raporun 7.2. maddesinde " Nihai Değer Takdiri " başlığı altında TL cinsinden belirtilmiştir.

#### 6.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın iskânı da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

#### 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan resmi kurum incelemelerinde, taşınmazın satış ve devir tasarrufunu etkileyecek herhangi bir olumsuz durumun olmadığı tespit edilmiştir.

#### **6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde hali hazırda faaliyette olan akaryakıt istasyon bulunmaktadır.

#### **6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

#### **6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)**

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

## **BÖLÜM 7. SONUÇ BÖLÜMÜ**

### **7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

### **7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre Avrasya GYO A.Ş. hisseleri için takdir edilen değer KDV hariç **2.500.000,00 TL** dir.



### 7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **2.500.000,00 TL- (İkimilyonbeşyüzbinTürklirası)** dir.
- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV dâhil) **2.500.000,00 TL + (2.500.000,00 x %18) = 2.950.000,00 TL** dir.

### 7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DÂHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Kaan ŞENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

**SPK Lisans No:406427**

**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**SPK Lisans No: 401154**





## **BÖLÜM 8. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSENEDİ, BELGE, VS)**

### **8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER**

#### **GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI**