

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN İLİ, HAVZA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ

653 ADA 2 PARSEL

“2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI ”

VASIFLI TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GR-2017-0864

ARALIK 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017
Rapor No	GR-2017-0864
Talep Tarihi	06.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	"2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" vasıflı taşınmaz
Çalışmanın Konusu	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 Ada 2 Parsel, 10.312,44 m ² alanlı "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" vasıflı taşınmazın değerlendirilmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı	10.312,44 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 03.10.2012 tasdik tarihli Havza U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Terminal" alanında kalmaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 8.905.000-TL'dir. (KDV Hariç) Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 10.507.900-TL'dir. (KDV Dahil)

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

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,78–TL olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	:	Melih BULUÇ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	:	Ahmet Erdoğan
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Serhat DEĞERLİ

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ :	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ :	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI ..	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ.....	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	6
3.1 KABULLER.....	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .	12
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ..	13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
SAMSUN İLİ.....	13
HAVZA İLÇESİ	14
5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar	15
5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış.....	16
5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	17

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	25
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ...	25
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	26
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	26
7. BÖLÜM SONUÇ	26
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

1.2 RAPOR NUMARASI

GR-201700864

1.3 RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine SAMSUN İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 Ada 2 Parsel adresinde konumlu, 2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI nitelikli 1 adet taşınmazın güncel pazar değeri tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet ERDOĞAN VE Melih BULUÇ tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2017

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 27.01.2017

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
İLETİŞİM	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) info@talyagd.com
KURULUŞ TARİHİ	02.03.2011
SERMAYESİ	550.000 TL.
TİCARET SİCİL NO	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını ve problemleri durumlarda görüş raporu sunmak.
İZİN/YETKİLER	Sermaye Piyasası Kurulu'nun SeriVIII No:45 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.10.2011 tarihinde Kurulca listeye alınan şirketler içinde yer almıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 18.10.2012 tarihli ve 5007 sayılı kararıyla Şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11.maddesine istinaden, bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı “2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI “ vasıflı 1 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Melih BULUÇ - 401724



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzman

Serhat DEĞERLİ - 401403



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Rapora konu taşınmazın tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

İli	:	SAMSUN
İlçesi	:	HAVZA
Mahallesi/Köyü	:	İNÖNÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	653
Parsel No	:	2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI
Alanı	:	10.312,44 m ²
Sahibi-Hissesi	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
Cilt No	:	12
Sahife No	:	1070
Yevmiye No	:	505
Tapu Tarihi	:	16.02.2011

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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



Konu Taşınmaz ile Komşu Parsel Görüntüleri



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmaz Havza İlçesi İnönü Mahallesi İnönü Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Ulaşım için; Samsun ili, Havza İlçesi merkezinde bulunan İnönü Bulvarı üzerinden girilip bulvar üzerinden yaklaşık 3 km devam edildiğinde değerlendirme konusu taşınmaza ulaşmak mümkündür. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Havza ilçesi, Samsun İli'nin güneybatısında konumlanmaktadır. Taşınmaz ilçenin güney girişinde ve Samsun Çorum Yolu ile İnönü Bulvarı'nın kesiştiği noktada yer almaktadır. İnönü Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Konumlandığı İnönü Bulvarı üzeri yüksek oranda ticari nitelikli olarak, iç kesimler ise konut nitelikli olarak gelişimini sağlamış ve hali hazırda sürdürmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz Havza İlçe Merkezine yaklaşık 500 m, Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminaline 78 km, Samsun Cumhuriyet Meydanına 82 km, Samsun Çarşamba Havaalanına 106 km mesafede konumludur.

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

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

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

- 28.07.2007 tarih ve 28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatı; toplam 3.953 m² inşaat alanı ve toplam 3 kat için tanzim edilmiştir.

- 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayı numaralı yapı kullanma izin belgesi; 28.07.2007 tarih ve 28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatına bağlı olacak şekilde toplam 3.953 m² inşaat alanı ve toplam 3 kat için tanzim edilmiştir.

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2008 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

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

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

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAMSUN İLİ

Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu ili, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir. Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık 10 yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır. Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.



R.SAYGILI 2015

HAVZA İLÇESİ

İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi'ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, kuzeyinde Bafra, güneyinde Suluova, doğusunda Kavak, batısında Vezirköprü, güneybatısında Merzifon, güneydoğusunda Ladik ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 793 km² olup söz konusu alanın 765 km²'si kırsal kesime, 28 km²'si ise ilçe merkezine aittir. Rakımı 675 m olan ilçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy yerleşkesi bulunmaktadır. 1881 yılına kadar kadı ve müftü ile yönetilen ilçe, 1882'de kaymakam ve belediye başkanı tarafından yönetilmeye başlanmıştır. 1925 yılında Amasya'dan ayrılarak Samsun'a bağlanmıştır. İlçeden ulaşım karayolu ve demiryolu ile yapılmakta olup, Samsun- Ankara devlet karayolu ilçe merkezinden geçmekte, Samsun-Amasya-Sivas demiryolunun beş kilometresi ilçe merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır. Havza ilçesinde turizm faaliyetlerinin büyüme bir bölümü termal turizme dayanmaktadır. Kaplıcalar yaklaşık 2000 yıldan beri kullanılan tarihi sağlık merkezleridir. Şifalı suları bulunan ilçeye eski çağlardan beri bazı hastalıkların tedavisine yaradığı için çevre illerden çok sayıda insan gelmektedir.

İlçede üretimi yapılan başlıca tarım ürünleri; şeker pancarı, buğday, arpa, silajlık mısır, fiğ ve ayçiçeğidir. İlçede, 1989 yılında kurulan Havza Küçük Sanayi Sitesi ve 2007 yılında kurulan 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Havza Küçük Sanayi Sitesi içerisinde 105 adet işyeri, 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi içerisinde ise 45 adet işyeri bulunmaktadır.

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

5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE); ulaştırma, konut ile lokanta ve otel fiyatlarının artmasıyla 2017 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 oranında ve 12 aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır.2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyrini koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

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

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

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

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

5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

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

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibariyle, özellikle konut sektöründe temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015 'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimi ile geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyalara olan ilgi gözlemlenmiştir. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen %4 'lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın da etkili olduğu muhakkaktır.

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi, gerekse ülke ekonomisindeki durağanlık sebebiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında ise, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015

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

5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

2016 yılında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk yarısında daha iyi bir performans göstererek %6,5 oranında büyümüştür. Aynı şekilde 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken, bu rakam 2017 yılının ilk yarısında %9,3 'e yükselmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde büyümeye ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceği düşünülmektedir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Ticaret + Konut
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: Bodrum + Zemin + 1 normal kat
Yapı Sınıfı	: 4-B
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu:	Yok
Onarım/Güçlendirme:	Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: Orta

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Şehirler Arası Otogar
Kullanım Şekli	: Şehirler Arası Otogar

Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 10.312,44 m² düz bir topoğrafik yapıya sahip yamuk şeklinde 653 ada 2 parseldir. Konu parselin batısı İnönü Bulvarı'na, kuzeydoğusu Hülya Sokak'a, güneydoğusu Bayrak Sokak'a ve Tersakan Deresi'ne, kuzeybatısı 1 nolu parsel ve doğusu ise 3 nolu parsel cephedir. Konu parselin yola cepheleri tel örgü ile çevrili olup komşu parsel ile sınırları belirgin değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2017 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 1021 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 919 TL/m² olarak baz alınmıştır.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

- 1. Bodrum kat projesinde, 755 m² inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği ise projesinde 3.20 m olarak belirtilmiştir.

- Zemin kat projesinde, 1.775 m² inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği projesinde ünite alanlarında 3.40 m olarak belirtilmiştir.

- 1. Normal kat projesinde; 755 m² inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabita odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan wc alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen kat bazında proje bilgileri kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak brüt 3.285 m² inşaat alanı ile projelendirilmiştir. Proje dahilinde, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir üniteden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde gerçekleştirilen incelemelerde toplam 3.285 m² inşaat alanından, yeni yapı ruhsatında ise toplam 3.953 m² inşaat alanından oluşmakta olup toplam inşaat alanları arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak değer takdirinde onaylı mimari projede tespit edilen 3.285 m² inşaat alanı esas alınmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- İnönü Bulvarına cephe olması
- Bölgede benzer tipte gayrimenkulün az olması

5.8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine kısmen uzak konumda yer alması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

5.9.1. MALİYET ANALİZİ

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

bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

5.9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.9.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

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

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

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 450 TL/m² ile 600 TL/m² aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 300 TL/m² ile 350 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “Terminal” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 525,00 TL/m² değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;

10.312,44 m² (Arsa Alanı) x 525 TL/m²= 5.414.031,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu otogar binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 3.285 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 4/B olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 1021,00 TL/m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

3.285 m² x 1021,00 TL/m² x 0,90= 3.018.586,50 TL olarak takdir edilmiştir.

Ayrıca değerlendirme konusu 653 ada 2 parselin mahallen gerçekleştirilen incelemelerde elde edilen saha betonu ölçümleri ile saha betonu maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. (10.312 m² - 1.770 m²= 8.542 m²)

653 ada 2 parsel saha betonu maliyeti: 8.542 m² x 55,00 TL/m²= 469.810,00 TL

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

Arsa Değeri; 10.312,44 m² (Arsa Alanı) x 525 TL/m²= 5.414.031,00 TL

	BRÜT KULLANIM ALANI	YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ	AMORTİSTAN ORANI	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m ² BİRİM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
İDARİ BİNA	3.285,00 m ²	1.021,00-TL	0,90	918,90-TL	3.018.586,50-TL
SAHA BETONU	8.542,00 m ²	55,00-TL	1,00	55,00-TL	469.810,00-TL
UYGUNLAŞTIRMA					1.603,50-TL
TOPLAM MEVCUT DEĞER:					3.490.000,00-TL

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

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

EMSALLER :

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

Emsal 1) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 1810 m² alana sahip olan akaryakıt lejantlı arsa 1.267.890 TL muhammen bedeli üzerinden yaklaşık 2 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (700 TL/m²) Havza Belediyesi 362 714 20 34

Emsal 2) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 2585 m² alana sahip olan ayırık nizam dört kat konut imarlı arsa 1.292.865 TL muhammen bedel üzerinden yaklaşık 2 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (500 TL/m²) Havza Belediyesi 362 714 20 34

Emsal 3) Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 300-400 TL/m² bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta ve konumda yer alan parsellerin ise 500 TL/m² – 600 TL/m² bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

Emsal 4) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ara sokakta ayırık nizam 3 kat konum imarlı 380 m² alanlı arsa 110.000 TL bedel ile satılıktır. M²: 110.000/380= 418 TL/m² Sahibi 0546 207 30 55

Emsal 5) Değerleme konusu taşınmazın 500 m kuzeybatısında ilçe merkezine yürüme mesafesinde ayırık nizam 3 kat konut imarlı 390 m² alanlı arsa 330.000 TL bedel ile satılıktır. M²: 330.000/390= 846 TL/m² Sahibi 0532 131 87 28

Emsal 6) Taşınmazın 3 km kuzeybatısında ilçe merkezine uzak konumlu 15.000 m² alanlı KDKÇA imarlı parsel 1.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum dezavantajlıdır. M²: 1500000/15000= 100 TL/m² Sahibi 0542 552 55 22

Emsal 7) Taşınmaz ile aynı bölgede ilçe merkezine ve yapılaşma alanına daha uzak konumlu ayırık nizam 3 kat konut imarlı 328 m² alanlı arsa 95.000 TL bedel ile satılıktır. m²: 95.000/328= 290 TL/m² Sahibi 0546 711 79 99

Emsallerin Konumları, Alanları ve İmar Durumlarına Göre Taşınmaza Oranlanarak Emsal Karşılaştırma Yönetmi İle Taşınmaza Takdir Edilecek m ² Birim Değerinin Hesaplanması							
	Kullanım Alanı	Satış Fiyatı	m ² Birim Fiyat	Taşınmazın Emsale göre konum düzetmesi	Taşınmazın Emsale Göre Alan Düzeltmesi	Taşınmazın Emale Göre İmar Durumu Düzeltme	Emsal Düzeltmeleri Sonucu Oluşan m ² Birim Fiyat
E-1	1.810,00 m ²	1.267.890,00-TL	700,49-TL	1	0,85	0,8	476,33-TL
E-2	2.585,00 m ²	1.292.865,00-TL	500,14-TL	1,25	0,85	1,55	823,67-TL
E-4	380,00 m ²	110.000,00-TL	289,47-TL	1,4	0,7	1,55	439,71-TL
E-5	390,00 m ²	330.000,00-TL	846,15-TL	1,25	0,7	1,55	1.147,60-TL
E-6	15.000,00 m ²	1.500.000,00-TL	100,00-TL	1,65	1,3	1,3	278,85-TL
E-7	328,00 m ²	95.000,00-TL	289,63-TL	1,65	0,7	1,55	518,52-TL
						Emsallerin Uyumlaştırılması Sonucu Oluşan m² Birim Değeri	526,38-TL

5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

Yukarıda belirtilen tespitler doğrultusunda proje kapsamında zemin katta konumlu yazıhane, dükkan ve kuaför alanı nitelikli dükkanların aylık m² kira bedeli olarak 40,00 TL/m², zemin katta konumlu lokanta, kafeterya ve büfe nitelikli ünitelerin aylık m² kira bedeli olarak 55,00 TL/m², 1. normal katta konumlu büro nitelikli ünitelerin aylık metrekare kira bedeli olarak ise 25,00 TL/m² tahmin ve takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

YASAL VE MEVCUT KİRA DEĞERİ TAKDİRİ				
BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ŞEKLİ	KULLANIM ALANI	KİRA m ² BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
ZEMİN KAT	YAZIHANE ALANI	242,00 m ²	45,00-TL	10.890,00-TL
ZEMİN KAT	DÜKKAN ALANI	66,00 m ²	45,00-TL	2.970,00-TL
ZEMİN KAT	LOKANTA ALANI	165,00 m ²	60,00-TL	9.900,00-TL
ZEMİN KAT	BÜFE ALANI	32,00 m ²	60,00-TL	1.920,00-TL
ZEMİN KAT	KAFETERYA ALANI	145,00 m ²	60,00-TL	8.700,00-TL
ZEMİN KAT	KUAFÖR ALANI	26,00 m ²	45,00-TL	1.170,00-TL
1.NORMAL KAT	BÜRO ALANLARI	306,00 m ²	25,00-TL	7.650,00-TL
AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ				43.200,00-TL
YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ				518.400,00-TL

5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek alan bulunmamaktadır. Ana gayrimenkulün tamamı için değerlendirilmiştir.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

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

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

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

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 taşınmazın Gayrimenkul Yatırım portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmaza nihai değer olarak yasal ve mevcut durumda 8.905.000,00-TL (Sekizmilyondokuzyüzbeşbin Türklirası) yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ

10.312,44 m² x 525 TL/m²= 5.414.031,00 TL

Düzeltilmiş Değer: 5.415.000-TL

YAPI DEĞERİ TABLOSU

	BRÜT KULLANIM ALANI	YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ	AMORTİSTAN ORANI	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m ² BİRİM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
İDARİ BİNA	3.285,00 m ²	1.021,00-TL	0,90	918,90-TL	3.018.586,50-TL
SAHA BETONU	8.542,00 m ²	55,00-TL	1,00	55,00-TL	469.810,00-TL
UYGUNLAŞTIRMA					1.603,50-TL
				TOPLAM YAPI DEĞERİ:	3.490.000,00-TL

TOPLAM DEĞER = 5.415.000 TL + 3.490.000 TL = 8.905.000 TL.

653 Ada 22 Parsel

“2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI” VASIFLI TAŞINMAZIN

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ:

8.905.000 TL. (KDV HARIÇ)

10.507.900 TL. (KDV DAHİL)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Melih BULUÇ – 401724

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-401777

Sorumlu Değerleme Uzman
Serhat DEĞERLİ - 401403



Eklere:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008

No : 400777

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 03.05.2011

No : 401724

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Melih BULUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682

20/10/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

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

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

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

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

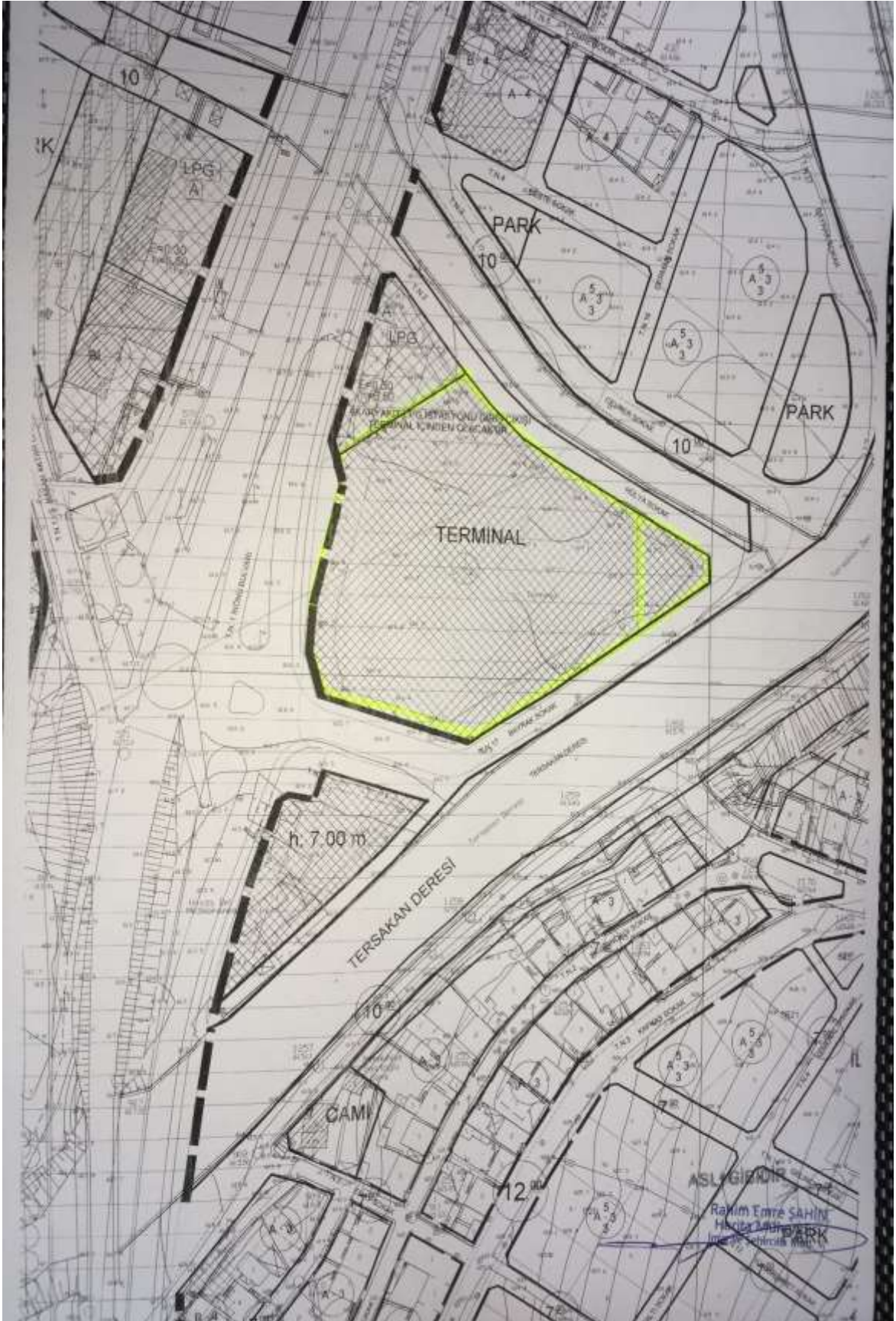












GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ

NO:2008/1

(Bu Belge Tesisin İşletmeye Açılması İçin Yeterli Değildir)

İZİN ALANIN

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

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

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

AÇIKLAMA

: 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun ile buna bağlı olarak çıkarılan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçerisinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün 8-9-10-11-12-13-14-38. Maddelerinde belirtilen şartlara uyulması ve sürekliliğin sağlanması zorunludur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin Ankara İstikametinde yan tarafında bulunan 15.00'lik imar yolundan en az 50.00 metre çekilerek giriş-çıkış bağlantısı yapılması, söz konusu Tesisin devlet yoluna direk bağlantısının yapılmaması gerekmektedir.

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

DÜZENLEYEN

KONTROL EDEN

ONAYLAYAN

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

10/07/2008
Ekrem TAS
Fen M.Mü. V.



EK ŞARTLAR :

Vergi Alındı No :

Tarih :

Miktarı :

YTL.

3 ÖRNEK DÜZENLENİR :

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

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

HAVZA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ

PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN

METRO TURİZM		ADRESİ		Vergi Dairesi		Vergi Sicil no	
ARSANIN	İLİ	SAMSUN	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	İLÇESİ	HAVZA	HAVZA	İNÖNÜ	B.d	653	1,2,3
YAPININ	PROJE CİNSİ		KAT ADEDİ		TAŞIYICI SİSTEM		KULLANMA AMACI
	MİMARİ UYGULAMA		B+2		B.A.K.		TERMINAL

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLAR



adı soyadı:	MUSTAFA GÜNER		
adres:	VİLLA MİMARLIK PAZAR MAHALLESİ MEYDAN HAMAMI GEÇİDİ CUMHURİYET İŞ MERKEZİ NO/7/2		
Vergi Dairesi:	SAMSUN	Vergi Sicil no:	432 001 24 80
Oda sicil no:	20153	Büm teacil no:	59043

M
mimarî proje

İMZA
MÜHÜR

TMMOB ODA VİZESİ

TEKNİK KADRO	
MİMARİ	MUSTAFA GÜNER MİMAR KEZBAN BOOUR İNŞ. TEK. ESRA GÖLLE RESTORATÖR EMRE YILDIRIM TEKNİKER
STATİK	
MAKİNA	
ELEKTRİK	
FENNİ MESUL	

MİMARLAR ODASI SAMSUN ŞUBESİ MESLEK DENETİM ONAYI	
207-1065-13.06.07	
Emine Aydem ÇORBACI MİMAR Oda Sic. No: 2419 Mesleki Durum: Görevlisi	
4B-3953 m ²	

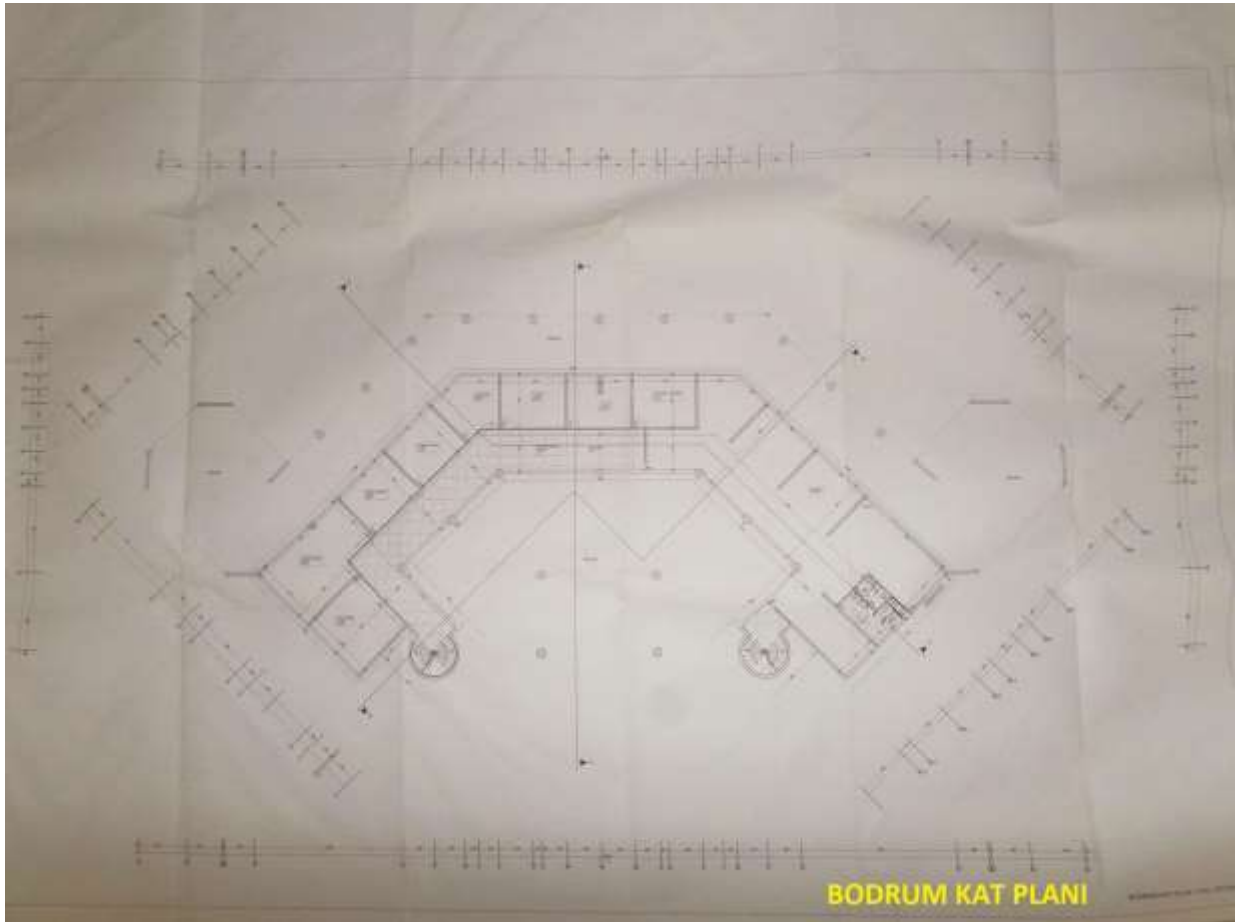
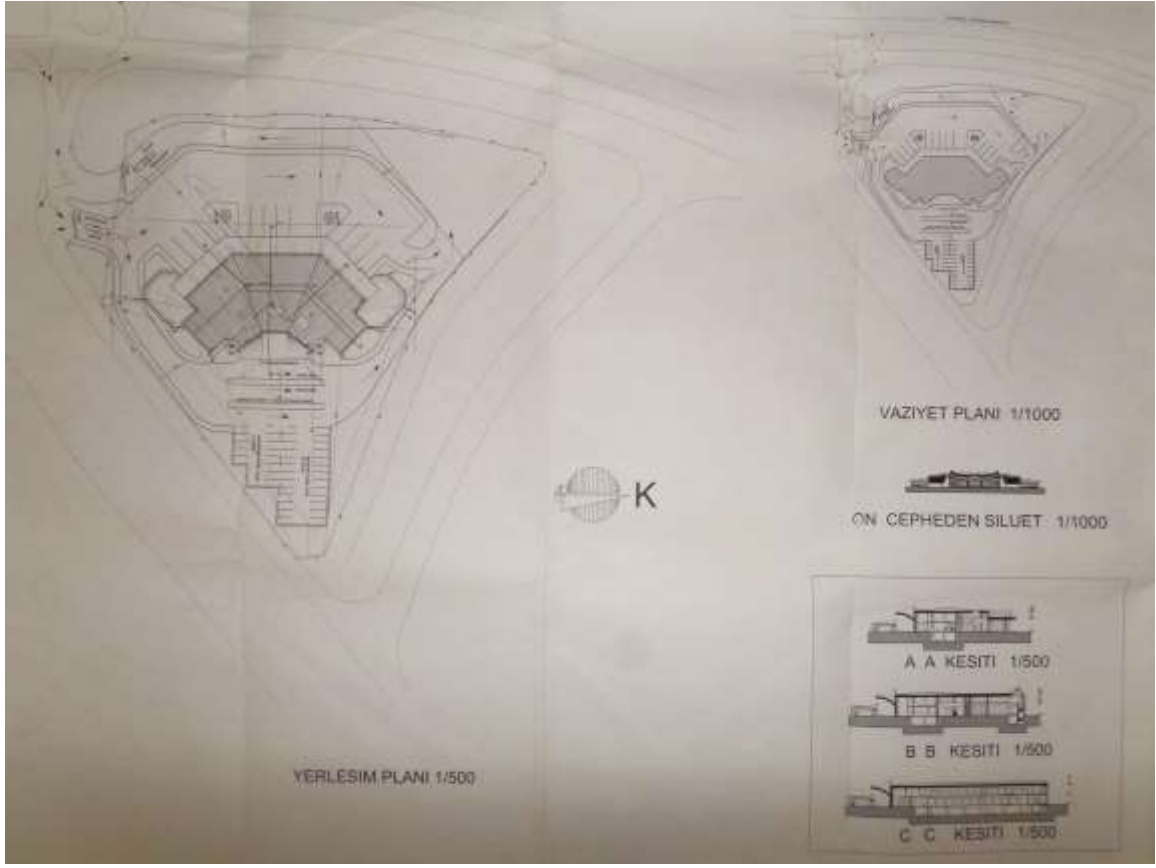
RUHSAT TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO	KARTEX NO	DOSYA NO

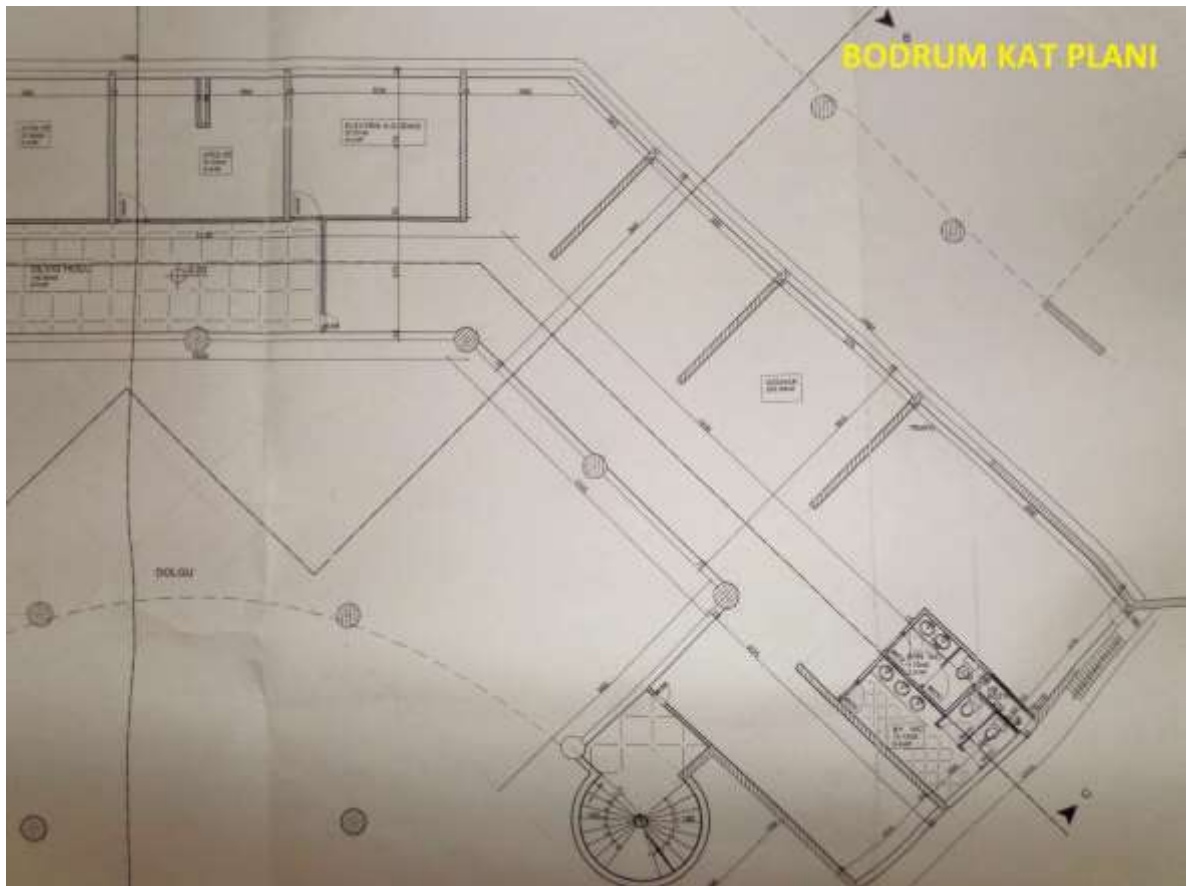
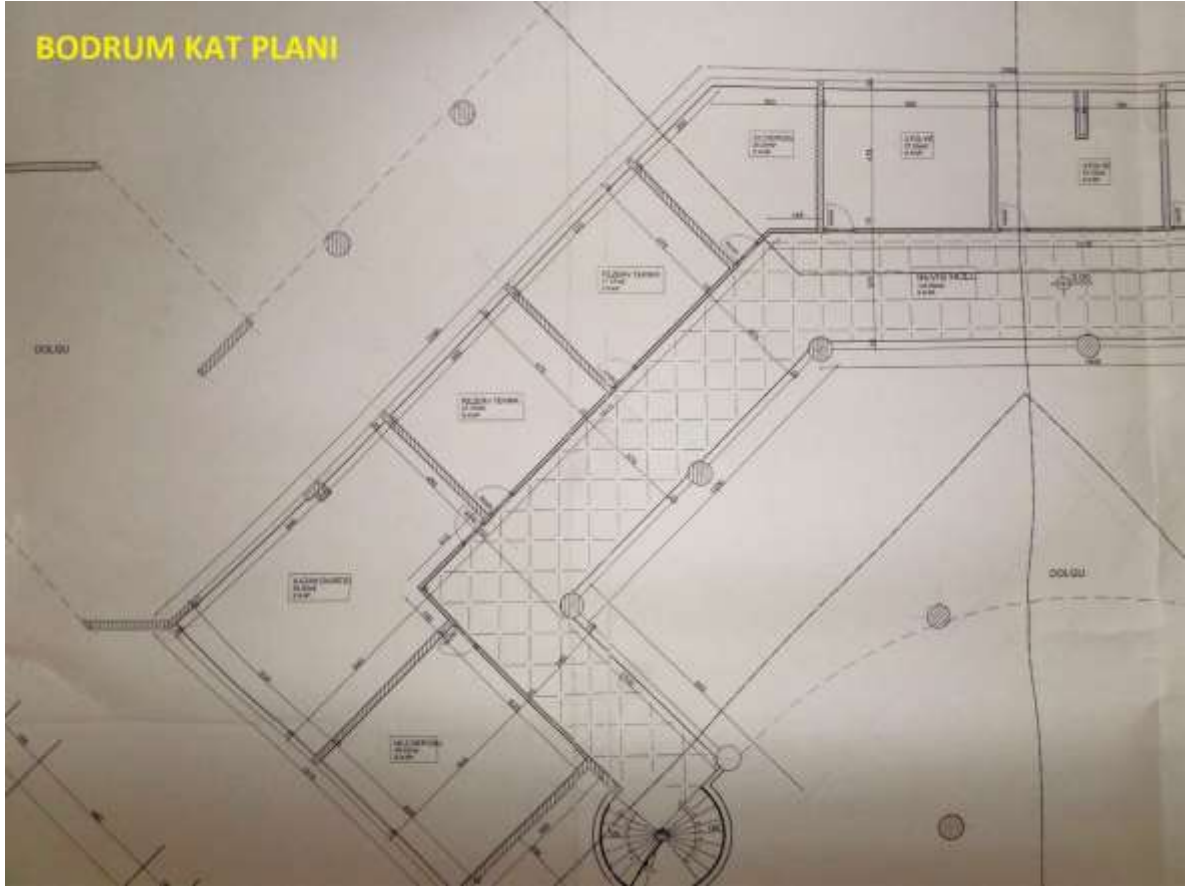
Proje İhtisat Mühürü
TMMOB Mimarlar Odası Samsun Şubesi
Mühürü

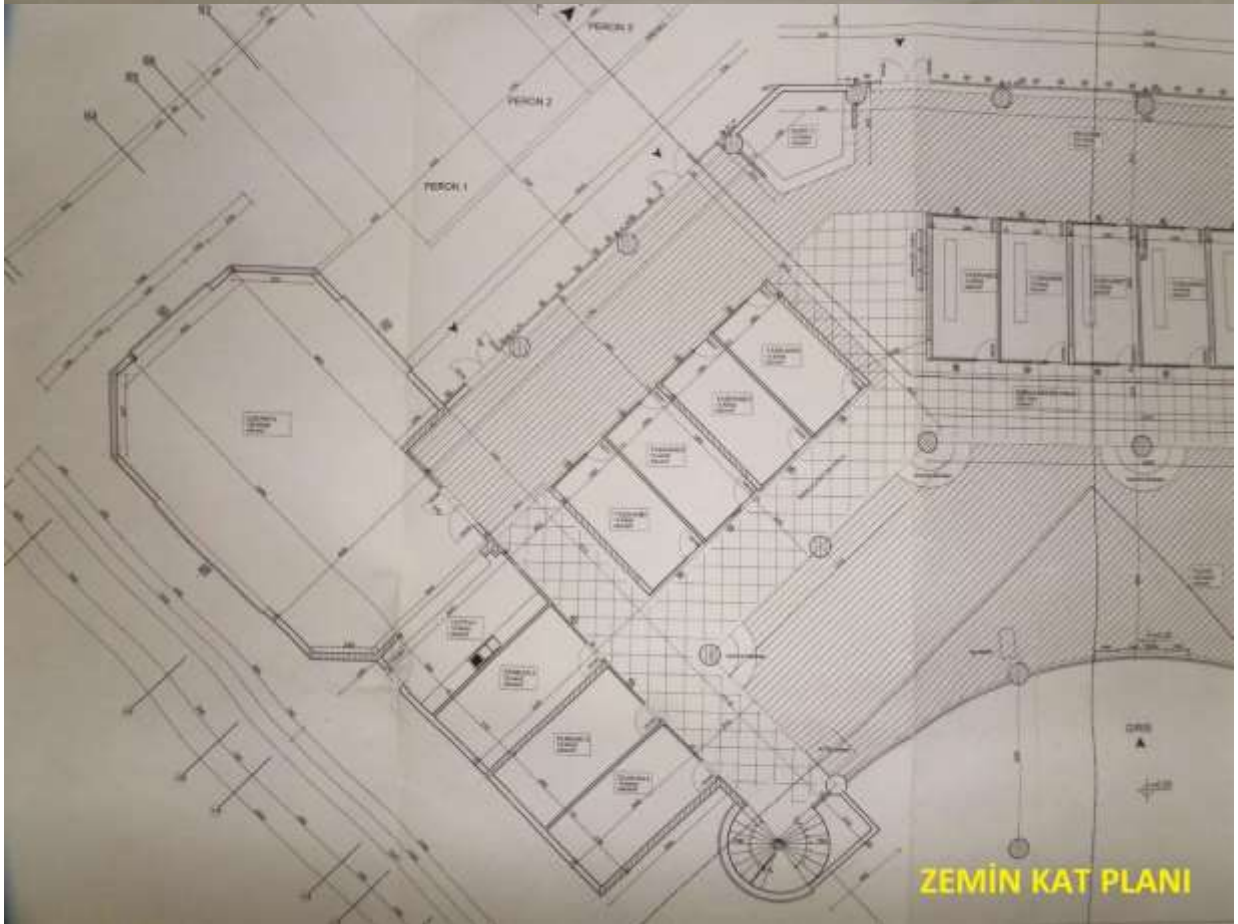
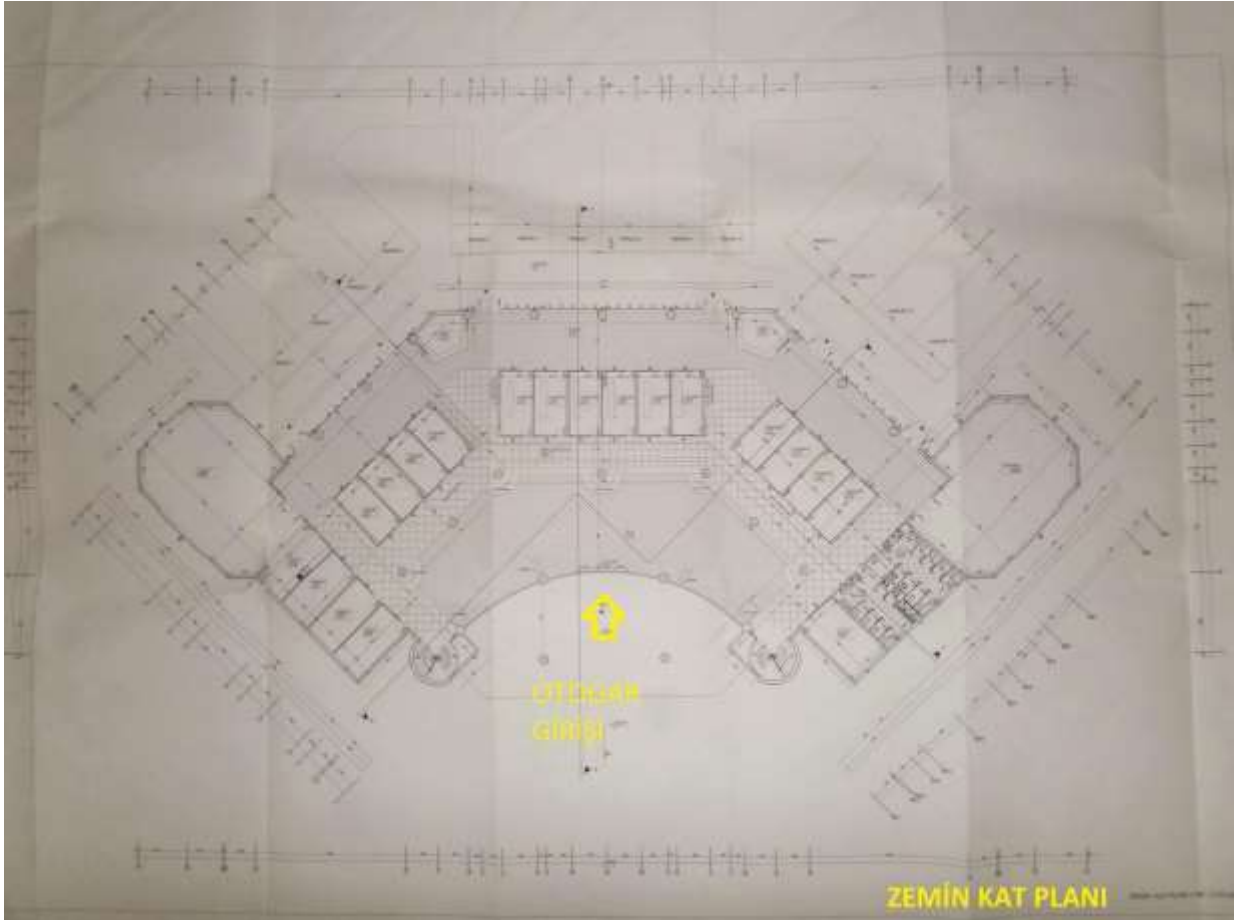
[Handwritten signature]
28.03.2023/23
2023.03.23/23

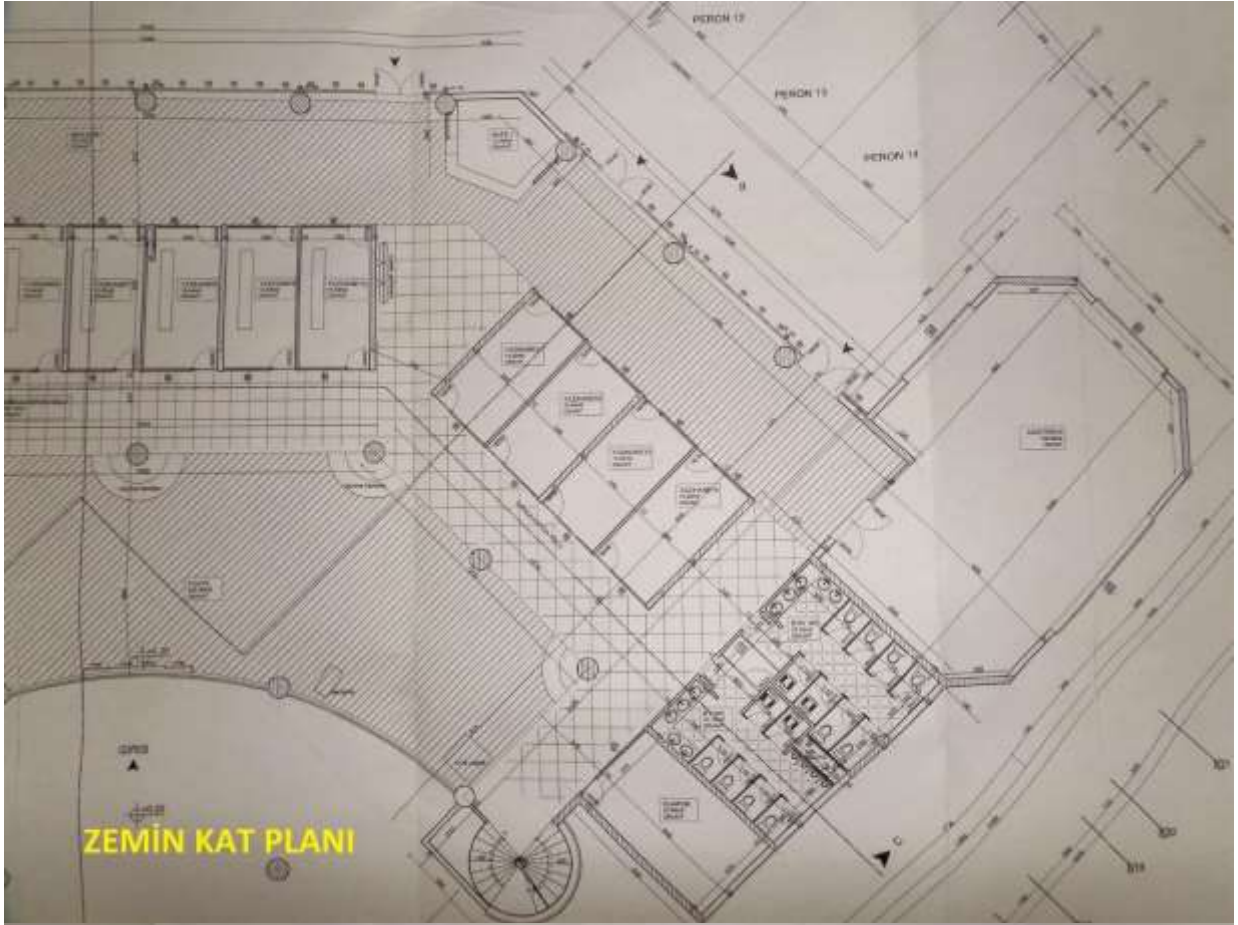
ONAY

[Handwritten signature]
Ekrem TAS
Fen İşçisi

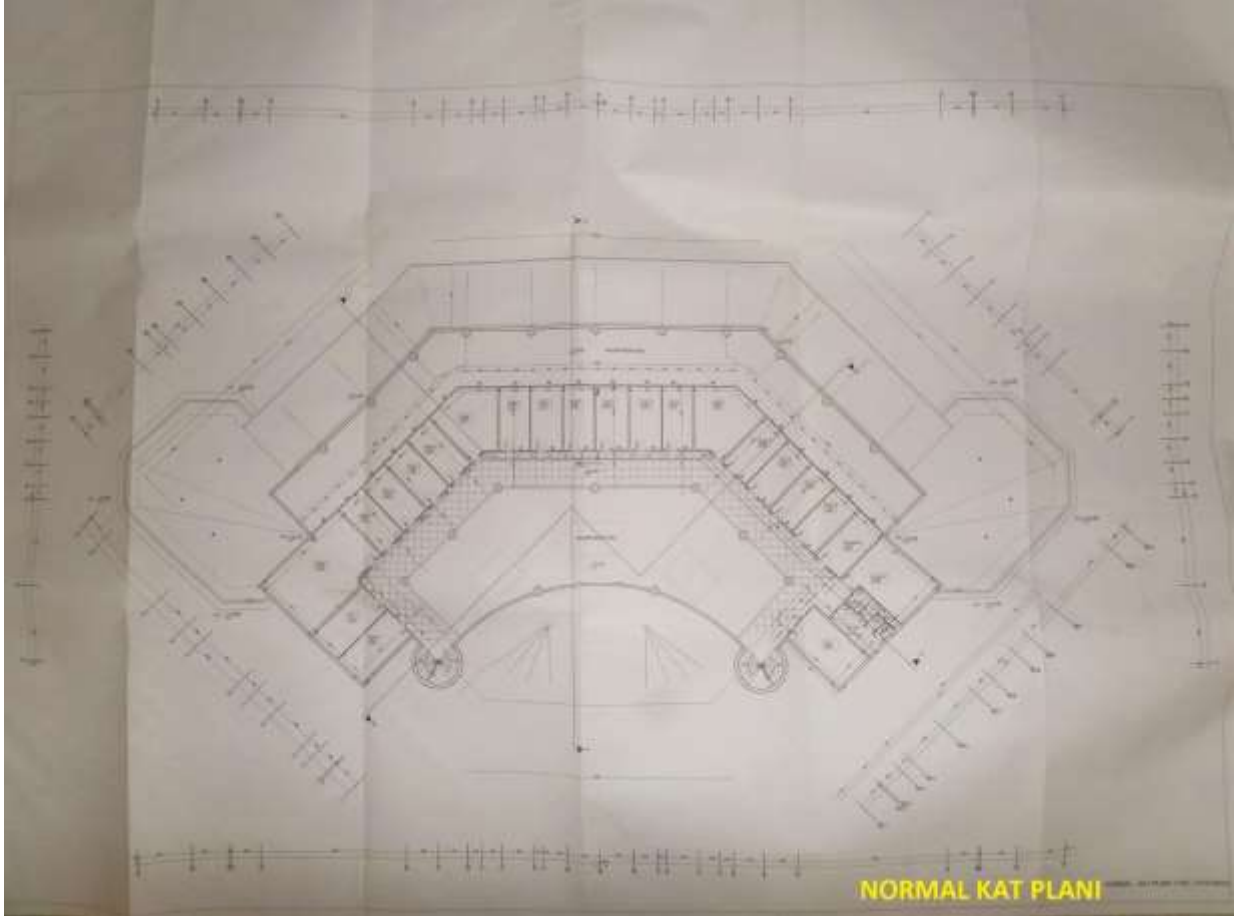




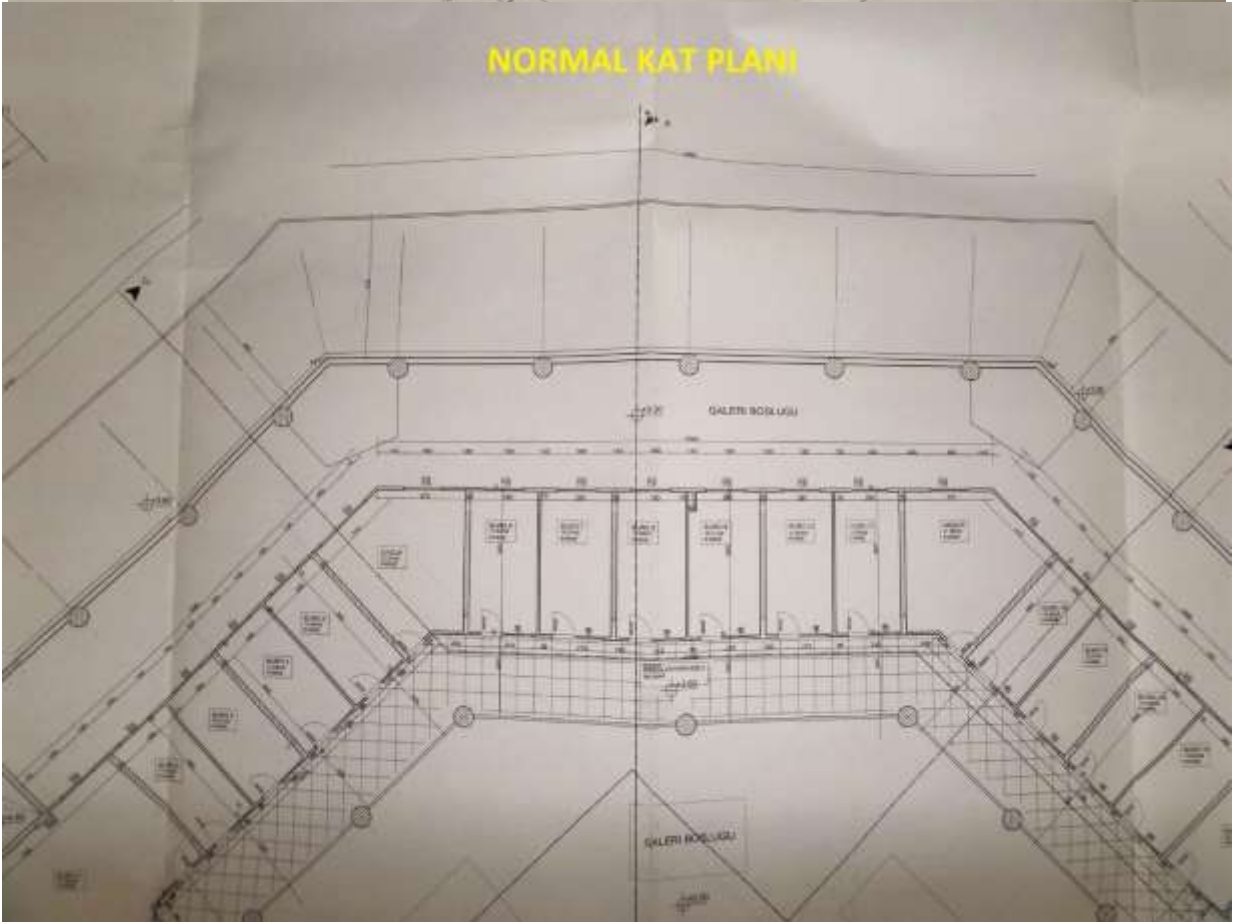


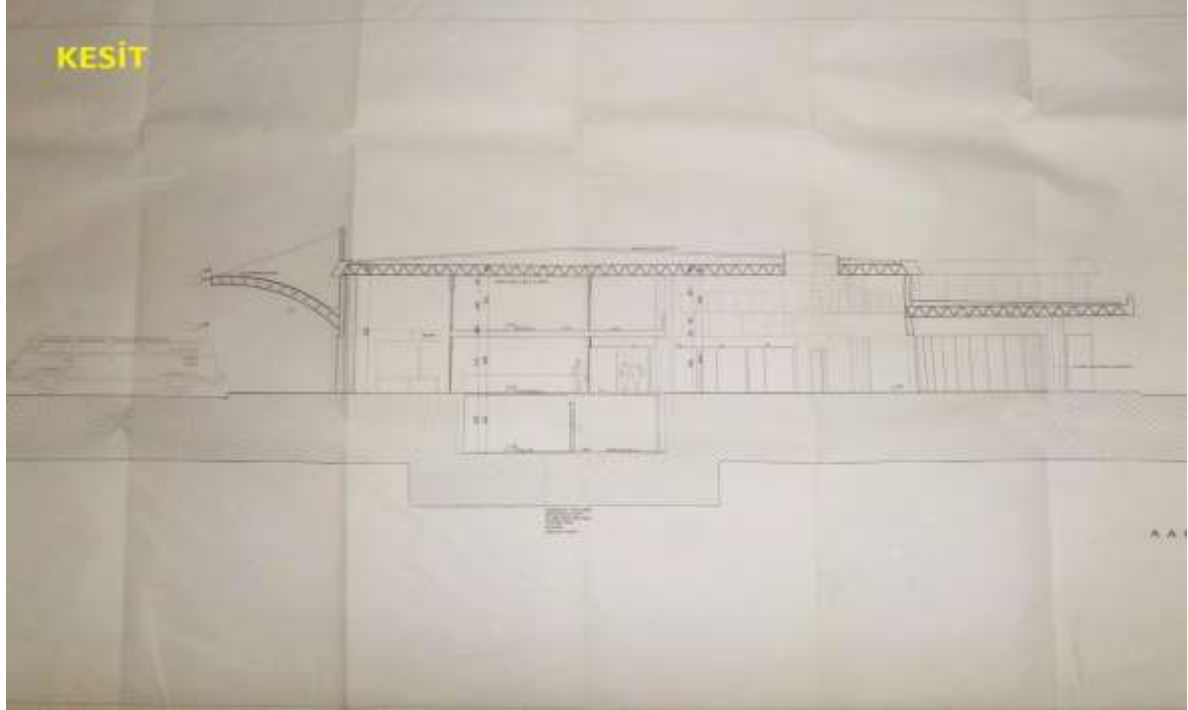
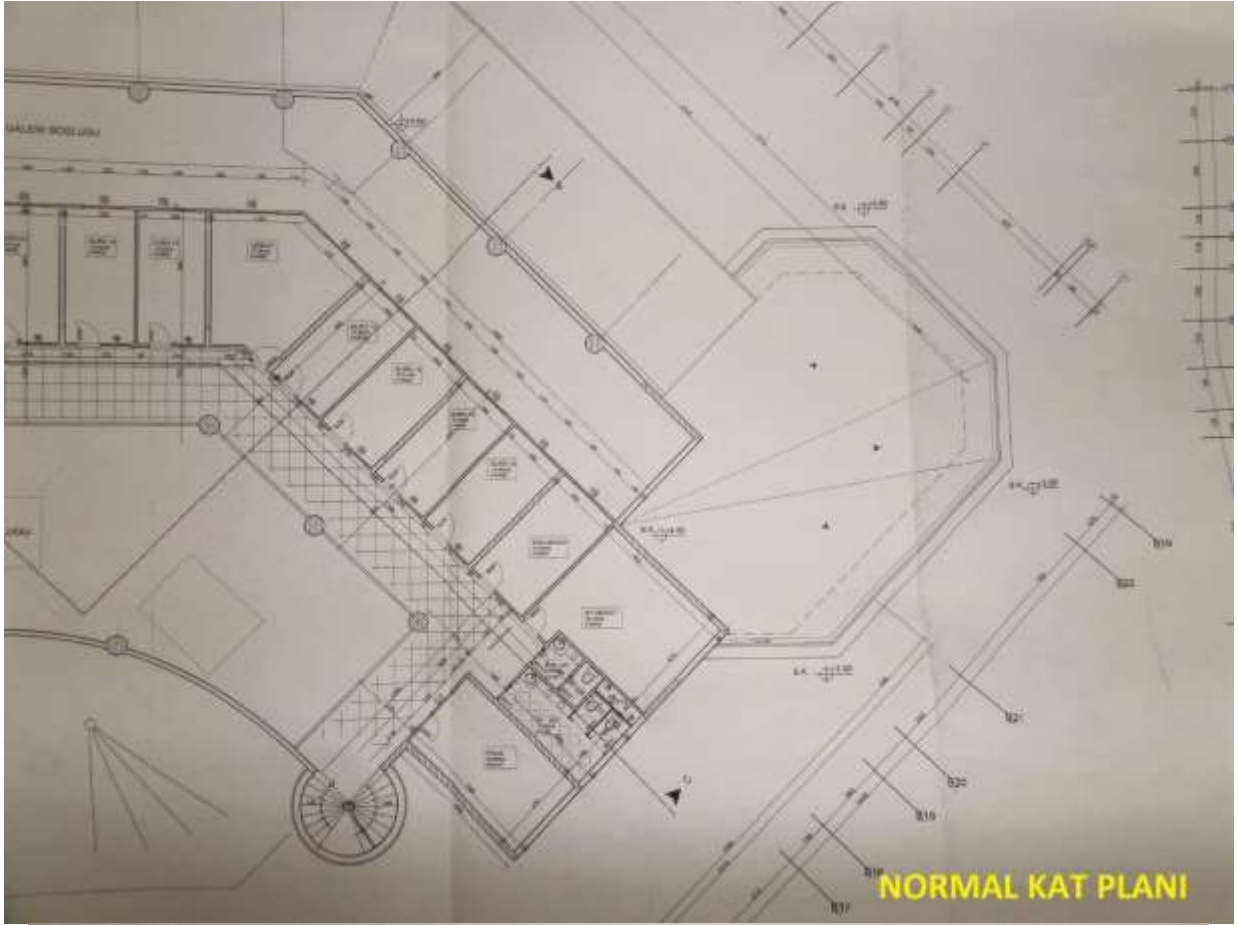


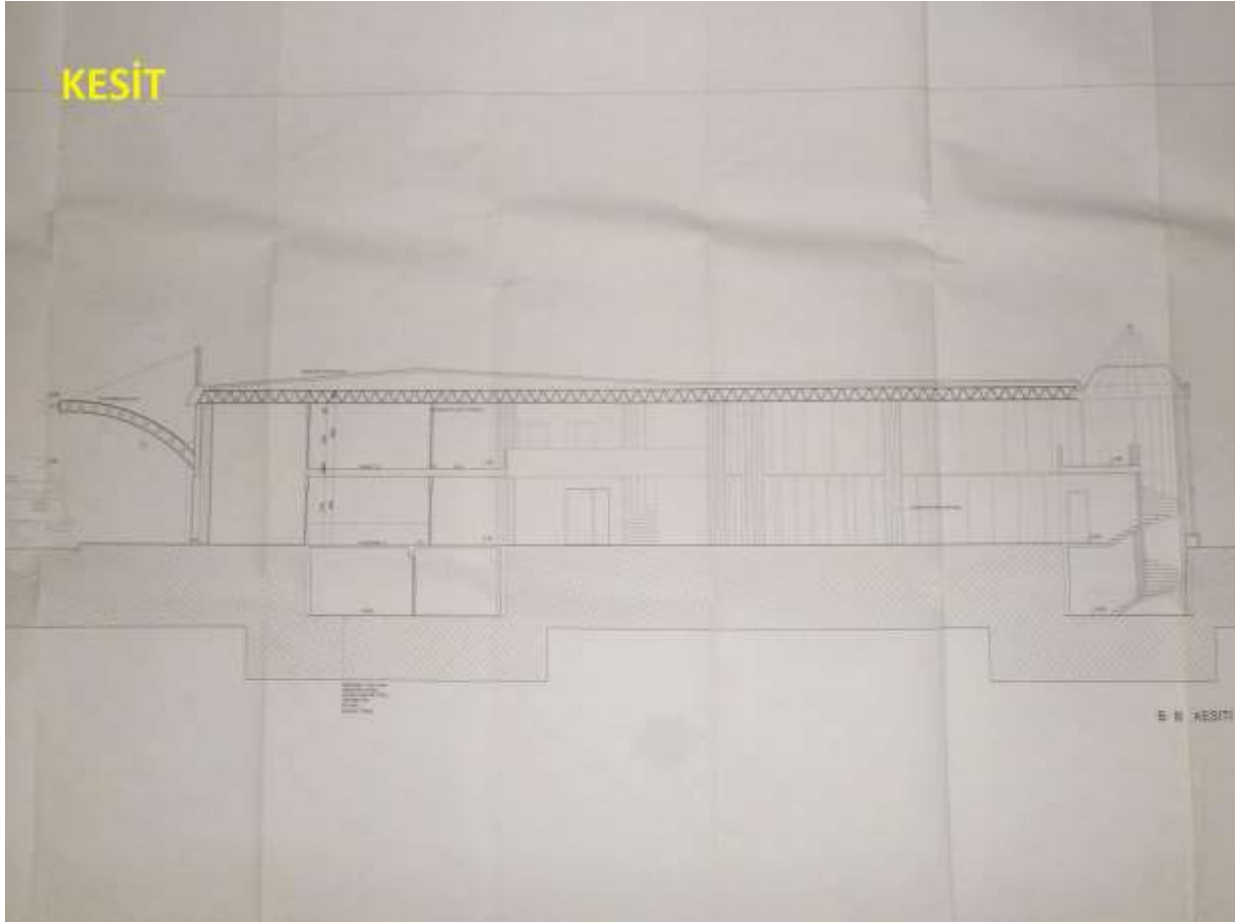
ZEMİN KAT PLANI



NORMAL KAT PLANI







TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:HAYDAR KARACA

Tarih:12/12/2017 10:46:53 AM

MakbulNo:058217082632	DokontNo:20171212000812	BaşvuruNo:8263
-----------------------	-------------------------	----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parcel:	653/2
Taşınmaz ID:	65205529	Yüzölçüm(m2):	10312.44
İl/ilçe	SAMSUN/HAVZA	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ASASLI
Kurum Adı:	Havza TM		
Mahalle/Köy Adı:	İDÖMÜ M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	12/1070		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 181193997	(SN:7242769) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEN:	-	1 / 1	10312.44	Havza TM Satış 16/02/2011 - 505	-