

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**SAMSUN İLİ, İLKADIM İLÇESİ, KIRAN MAHALLESİ**

**6490 ADA 19-21-24 PARSEL**

**“ARSA ” VASIFLI**

**6490 ADA 22 PARSEL “ŞEHİRLERARASI OTOBÜS**

**TERMİNALİ ” VASIFLI TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**GR-2017-0862**

ARALIK 2017

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2017
<b>Rapor No</b>	GR-201700862
<b>Talep Tarihi</b>	06.12.2017
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	“ARSA VE ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ” vasıflı taşınmazlar.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada 19 Parsel 33.194,63m <sup>2</sup> alanlı, 6490 Ada 21 Parsel 4.385,60m <sup>2</sup> alanlı, 6490 Ada 24 Parsel 5.233,78m <sup>2</sup> alanlı “ARSA” vasıflı 6490 Ada 22 Parsel 9.021,85m <sup>2</sup> alanlı “ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ” taşınmazın değerlendirilmesi
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı</b>	6490 Ada 19 Parsel, 33.194,63m <sup>2</sup> , 6490 Ada 21 Parsel, 4.385,60m <sup>2</sup> 6490 Ada 22 Parsel, 9.021,85m <sup>2</sup> 6490 Ada 24 Parsel 5.233,78m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	Değerleme konusu taşınmaz mevzii imar planına göre, Şehirlerarası Otobüs Terminali alanında yer almaktadır.
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 49.250.000-TL'dir. (KDV Hariç) Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 58.115.000-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 .....	11
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI .....	12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	12
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 .....	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .	14
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,..	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
SAMSUN İLİ.....	14
İLKADIM İLÇESİ.....	15
5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar .....	16
5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış.....	18

5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	19
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	22
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	22
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	22
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ .....	22
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	23
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	24
5.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....	24
5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ .....	25
5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	26
5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....	27
5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....	27
5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	27
5.18. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	27
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....	27
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ... 27	
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	27
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	28
6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER .....	28
7. BÖLÜM SONUÇ .....	28
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	28
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	28

## **1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 RAPOR TARİHİ**

29.12.2017

### **1.2 RAPOR NUMARASI**

GR-201700862

### **1.3 RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine SAMSUN İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada 19-21-24 Parsel posta adresinde konumlu arsalar ile 6490 Ada 22 Parselde konumlu Şehirlerarası Otobüs Terminali nitelikli 4 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

<b>DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI</b>	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) <a href="mailto:info@talyagd.com">info@talyagd.com</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	02.03.2011
<b>SERMAYESİ</b>	550.000 TL.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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.
<b>İZİN/YETKİLER</b>	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

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

## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı “ARSA “ vasıflı 3 adet ve “ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ” 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 değerinde 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;

<b>İli</b>	:	SAMSUN
<b>İlçesi</b>	:	İLKADIM
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	KIRAN
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	19J1A
<b>Ada No</b>	:	6490
<b>Parsel No</b>	:	19
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	ARSA
<b>Alanı</b>	:	33.194,63m <sup>2</sup>
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 763/800 – MUZAFFER CÖMERT 15/2400 SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1/25
<b>Cilt No</b>	:	19
<b>Sahife No</b>	:	1874
<b>Yevmiye No</b>	:	2446
<b>Tapu Tarihi</b>	:	18.02.2011

<b>İli</b>	:	SAMSUN
<b>İlçesi</b>	:	İLKADIM
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	KIRAN
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	19J1A
<b>Ada No</b>	:	6490
<b>Parsel No</b>	:	21
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	ARSA
<b>Alanı</b>	:	4.385,60m <sup>2</sup>
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>Cilt No</b>	:	19
<b>Sahife No</b>	:	1876
<b>Yevmiye No</b>	:	2446
<b>Tapu Tarihi</b>	:	18.02.2011

<b>İli</b>	:	SAMSUN
<b>İlçesi</b>	:	İLKADIM
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	KIRAN
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	19J1A
<b>Ada No</b>	:	6490
<b>Parsel No</b>	:	22
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ
<b>Alanı</b>	:	9.021,85m <sup>2</sup>
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>Cilt No</b>	:	19
<b>Sahife No</b>	:	1877
<b>Yevmiye No</b>	:	2446
<b>Tapu Tarihi</b>	:	18.02.2011

<b>İli</b>	:	SAMSUN
<b>İlçesi</b>	:	İLKADIM
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	KIRAN
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	19J1A
<b>Ada No</b>	:	6490
<b>Parsel No</b>	:	24
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	ARSA
<b>Alanı</b>	:	5.233,78m <sup>2</sup>
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>Cilt No</b>	:	25
<b>Sahife No</b>	:	2475
<b>Yevmiye No</b>	:	2446
<b>Tapu Tarihi</b>	:	18.02.2011

#### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ



Konu Taşınmaz ile Komşu Parsel Görüntüleri



Değerleme konusu taşınmazlar; Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, genel olarak ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup, ticari amaçlı kullanılan, depolar, işyerleri ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmazın kuzeyinde kalan Samsun Ankara Karayolunun üst kısımlarında kısmen konut şeklindedir. Bölge genel olarak orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmaz Özel Ezgililer Okulu, Balık Hali, Sebze ve Meyve Hali, Gıda Borsası Sitesi, Aziz Atik Fen Lisesi, Kıran Mezarlığı, Makro AVM ve Samsun Ankara Karayolu'na yakın konumdadır.

#### **4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI**

Ankara Bulvarı üzerinden Samsun şehir merkezi istikametinde ilerlerken sağa Ordu-Trabzon bağlantı yoluna dönülüp yaklaşık 800m ilerledikten sonra taşınmaz yolun sağında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Samsun İli, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi dahilinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçların ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazlar;

Samsun Şehir Merkezine 4 km,

İlkadım Yeşilkent Hizmet Binasına 200 m,

Samsun Çarşamba Havaalanı'na 25 km.

Balık Hali, Meyve Sebze Hali, Gıda Borsası Sitesi'ne 2 km. mesafededir.

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

İncelemeye konu parsel Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi sınırları içerisinde 6490 Ada 20 Parsel numarası ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü – Coğrafi Bilgi Sistemleri) TKGM-CBS`den incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı yapılar ile boş arsalar bulunmakta olup ana arterler üzerinde ticari yapılaşmalar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza 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 22 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait** 11.11.2005 tarih 12 nolu yapı ruhsatı ve 15.11.2006 tarih 03 nolu yapı kullanma izin belgesi, 19.200 m<sup>2</sup> alanlı olup, yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 kat için düzenlenmiştir.



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

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

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

#### **4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın bağlı bulunduğu İlkadım Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden yapılan incelemede alınan TAKBİS belgeleri ne göre söz konusu taşınmazlardan 6490 ada 21, 6490 ada 22 ve 6490 ada 24 parsel numaralı taşınmazların tapu kaydı üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

6490 ada 19 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Muzaffer Cömert 15/2400 hissesi üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (16.04.2012 tarih 6273 yevmiye numarası ile)

#### **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 ve 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**

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

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu mülkün değerlemesi halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 11 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. Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme konusu 6490 ada 19, 21, 24 nolu parsellerin 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 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 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.



### İLKADIM İLÇESİ

Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre olan ilçesidir. İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km<sup>2</sup> dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Aynı zamanda Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesiyle çevrilmiştir. Yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Sahil şeridi (kıyı) uzunluğu toplam 7,5 km'dir. 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. İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir olunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademeleride içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri oldu. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir. Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Havaş ile yarım saatte Çarşamba merkeze ulaşılır. Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değil de biraz içerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır. Demir Yolu: İlçe 1920 tarihinde yapılan ve daha sonra revize edilen kısa bir tren yoluyla Samsun'a bağlanır. Ayrıca Elektronik Yüksek Mühendisi Sabahattin Çelik tarafından geliştirilen makinistsiz tren projesinin çalışmaları burada yapılması planlanmakta ve Samsun Çarşamba arasına bir hızlı tren uygulaması düşünülmektedir.

## İlkadım İlçesi Nüfus Verileri

### Yıllara Göre İlkadım Nüfusu

Yıl	İlkadım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	325.666	159.514	166.152
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

## 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 oniki aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır.2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyrini koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

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

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

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave

parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibarıyla %18,3 büyüme kaydetmiştir. Ağustos ayı itibarıyla 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 gözükmemektedir. 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 itibarıyla, 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 gerçekleştiren 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.

“Yabancılara 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 yükselbilmesinin 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 – 2. Normal
Yapı Sınıfı	: 4-B
Deprem Bölgesi	: 2.Derece
Deprem Hasar Durumu:	Yok
Onarım/Güçlendirme:	Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 9
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Otopark
Kullanım Şekli	: Otopark



### **ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ**

**Değerleme konusu 6490 Ada 19 Parsel** 33.194,63m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz, düz topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekillidir. Konu parselin doğusu Vatan Caddesi'ne, güney ve batısı kadastro yollarına cephesi bulunmakta olup diğer cephesi komşu parsel ile sınırdır. Taşınmaz 6490 Ada 22 Parsel üzerinde yer alan otogar binasının otopark, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parselin yol ve otopark olarak kullanılan yaklaşık 26.000m<sup>2</sup> alanlı kısmı asfalt ile kaplıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Değerleme konusu 6490 Ada 21 Parsel** 4.385,60m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz parseli düz topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekillidir. Konu parsel kuzey cephesinden imar yoluna, güne ve batı cepheleri kadastro yoluna cephe bulunmakta olup diğer cephesi komşu parsel ile sınırdır. Taşınmaz 6490 Ada 22 Parsel üzerinde yer alan otogar binasının otopark, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parselin yol ve otopark olarak kullanılan yaklaşık 4.000 m<sup>2</sup> alanlı kısmı asfalt ile kaplıdır. Parsel üzerinde taşınabilir nitelikte konteyner tarzı yapılar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

**Değerleme konusu 6490 Ada 24 Parsel** 5.233,78m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz parseli düz topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekillidir. Konu parsel doğusu Vatan Caddesi'ne, kuzeyi kadastro yoluna cephesi bulunmakta olup, diğer cepheleri komşu parseller ile sınırdır. Taşınmaz 6490 Ada 22 Parsel üzerinde yer alan otogar binasının otopark, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parselin yol ve otopark olarak kullanılan kısmı asfalt ile kaplıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Değerleme konusu 6490 Ada 22 Parsel** 9.021,85m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz parseli düz topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekillidir. Konu parselin doğusu Vatan Caddesi, kuzeyi kadastro yoluna cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parseller ile sınırlıdır. Konu taşınmaz 6490 Ada 19, 21 ve 24 Parsel ile birlikte otogar olarak kullanılmaktadır. Konu parsel üzerinde yer alan otogar binası dışında kalan kısımlar kilit parke ile kaplı kaldırım ve asfalt ile kaplıdır. Parsel üzerinde bodrum + zemin + 2 normal kat olarak inşa edilmiş otogar binası bulunmaktadır. **Binanın;**

**Bodrum Katı 8.245m<sup>2</sup>** alanda; otopark, yazıhane, kargo odası, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, çay ocağı, dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi hacimlerinden oluşmaktadır. Otoparkın zeminleri şap beton, duvarları badana boyalıdır. Zeminler seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. İç kapılar alüminyum doğramadır.

**Zemin Kat 8.245m<sup>2</sup>** alanda sahip dükkan, bilet satış gişesi, büfe, temizlik odası, elektrik odası, kuaför, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emanet odası, mescit, sağlık ocağı, bankamatikler, fuaye, koridor ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları bir kısmı saten boyalı, bir kısmı alüminyum kompozit kapı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. İç kapıları alüminyum doğrama, ıslak hacimler seramik kaplıdır.



**1.Normal Katı 1.970m<sup>2</sup>** alanda sahip yazıhane, lokanta ve wc hacimlerinde oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. Islak hacimler seramik kaplı olup iç kapıları alüminyum doğramadır.

**2.Normal Kat 740m<sup>2</sup>** alanda sahip toplantı salonu, personel odası, büro ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. Islak hacimler seramik kaplı olup iç kapıları alüminyum doğramadır. Otogar binasının çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephesi alüminyum kompozit ve cam kaplıdır. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, yangın detektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi bulunmaktadır.

### **5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2017 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 1021 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 920TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

### **5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

### **5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

### **5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

#### **5.8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

#### **5.8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- İlçe merkezine kısmen uzak konumda yer alması

### **5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır.

#### **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 metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

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 şerefiyede olduğuna kanaat getirilmiştir. Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 500 TL/m<sup>2</sup> ile 750 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “otogar” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 600,00 TL/m<sup>2</sup> değer takdiri uygun görülmüştür. **Bu doğrultuda;**

**6490 Ada 19 Parsel:** 33.194,63m<sup>2</sup> x 600TL/m<sup>2</sup> = 19.916.778-TL

(Avrasya Gayr. Yat. Ort. hissesine düşen değer: 31.659,38m<sup>2</sup> x 600TL/m<sup>2</sup> = 18.995.627-TL)

**6490 Ada 21 Parsel:** 4.385,60m<sup>2</sup> x 600TL/m<sup>2</sup> = 2.631.360-TL

**6490 Ada 22 Parsel:** 9.021,85m<sup>2</sup> x 600TL/m<sup>2</sup> = 5.413.110-TL

**6490 Ada 24 Parsel:** 5.233,78m<sup>2</sup> x 600TL/m<sup>2</sup> = 3.140.268-TL

**TOPLAM ARSA DEĞERİ:** 31.101.516-TL

**(Avrasya Gayr. Yat. Ort. Hissesine düşen değer 30.180.365-TL.)**

olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 6490 Ada 22 Parsel üzerinde konumlu otogar binanın mahal incelemelerinde brüt 19.200 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiş olup idari binaya bu doğrultuda 918,90 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Ayrıca 6490 Ada 19 ve 21 Parseller üzerinde yer alan saha betonu değerlemede dikkate alınmıştır. 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.

	BRÜT KULLANIM ALANI	YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ	AMORTİSTAN ORANI	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
6490 ADA 19 Parsel Saha Betonu	26.000,00 m <sup>2</sup>	55,00-TL	0,90	49,50-TL	1.287.000,00-TL
6490 ADA 21 Parsel Saha Betonu	4.000,00 m <sup>2</sup>	55,00-TL	0,90	49,50-TL	198.000,00-TL
6490 ADA 22 Parsel İdari Bina	19.200,00 m <sup>2</sup>	1.021,00-TL	0,90	918,90-TL	17.642.880,00-TL
UYGUNLAŞTIRMA					-2.120,00-TL
<b>TOPLAM MEVCUT DEĞER:</b>					<b>19.125.000,00-TL</b>

TOPLAM DEĞER = 31.101.516 TL.(Toplam Arsa Değeri) + 19.125.000 (Yapı Değeri) = 50.226.516 TL  
(TÜM HİSSELERİN DEĞERİ)

= 30.180.365 TL.(Avrasya GYO Hisse değeri) + 19.068.356 (Avrasya GYO Yapı Değeri) =  
49.248.721 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)** Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 TL/m<sup>2</sup> - 500 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta ve konumda yer alan parsellerin ise 700 TL/m<sup>2</sup> - 850 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Turan Gayrimenkul 0532 350 50 01

**Emsal 2)** Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari imarlı arsaların 700 TL/m<sup>2</sup> ile 800 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Tunç Ay Emlak 0532 333 30 21

**Emsal 3)** Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 TL - 500 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta ve konumda yer alan parsellerin ise 700-850 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

**Emsal 4)** Yapılan görüşme sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide taşınmazın bulunduğu yola cepheli konumda yer alan ticari imarlı arsaların 850 TL/m<sup>2</sup> civarında değerinin olduğunu beyan etmiştir. Turyap Fehmi Bey 0543 597 30 91

**Emsal 5)** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari imarlı 2520 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 2.000.000 TL istenmektedir. (794 TL/m<sup>2</sup>) Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

**Emsal 6)** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari imarlı 1000 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 800.000 TL istenmektedir. (800TL/m<sup>2</sup>) Emlak Ofisi 0543 622 51 92

**Emsal 7)** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1120 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen konut+ticaret imarlı arsa 550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin sahip olduğu imar şartlarından dolayı şerefiyesi düşüktür.(491TL/m<sup>2</sup>) Emlak Ofisi 0532 304 59 23

Emsallerin Konumları, Alanları ve İmar Durumlarına Göre Taşınmaza Oranlanarak Emsal Karşılaştırma Yönetmi İle Taşınmaza Takdir Edilecek m <sup>2</sup> Birim Değerinin Hesaplanması							
	Kullanım Alanı	Satış Fiyatı	m <sup>2</sup> Birim Fiyat	Taşınmazın Emsale göre konum düzetmesi	Taşınmazın Emsale Göre Alan Düzeltmesi	Taşınmazın Emsale Göre İmar Durumu Düzeltme	Emsal Düzeltmeleri Sonucu Oluşan m <sup>2</sup> Birim Fiyat
E-5	2.520,00 m <sup>2</sup>	2.000.000,00-TL	793,65-TL	1,1	1	0,9	785,71-TL
E-6	1.000,00 m <sup>2</sup>	800.000,00-TL	800,00-TL	1,1	0,8	0,9	633,60-TL
E-7	1.120,00 m <sup>2</sup>	550.000,00-TL	491,07-TL	1	0,8	0,95	373,21-TL
						<b>Emsallerin Uyumlaştırılması Sonucu Oluşan m<sup>2</sup> Birim Değeri</b>	<b>597,51-TL</b>

#### 5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan araştırmaya göre Otogar içerisinde yer alan, zemin kat seviyesindeki dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 140 TL – 180 TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 80 TL – 130 TL arasında olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanan alanı 1793,51 m<sup>2</sup>'dir. Zemin katta yer alan dükkanların toplam kiralanan alanı 1184,90 m<sup>2</sup>, diğer katlardaki dükkan ve mağazaların toplam kiralanan alanı 608,61 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %95 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkân veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 160 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 100 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam;

**6490 Ada 22 Parsel İçin Aylık Kira Geliri: (160 TL/m<sup>2</sup>/ay x 1184,90m<sup>2</sup>) + (100 TL/m<sup>2</sup>/ay x 608,61m<sup>2</sup>) x 0,95 = ~250.000 TL**

**Yıllık Kira Gelirinin: 250.000 TL/ay x 12 ay = 3.000.000 TL**

01.09.2016 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. (belge ek) ile imzalanan sözleşmeye göre Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 nolu parseller için kira bedeli KDV dahil 420.000 TL/ay olarak belirlenmiştir. Tüm parsellerin kullanımı için bu kira miktarının uygun olduğu öngörülmektedir.

#### **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**

Değerlemeye konu taşınmazlardan 6490 ada 19 parselin mülkiyet oranı aşağıdaki gibidir:

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (763000/800000)

Samsun Büyükşehir Belediyesi (1000/25000)

Muzaffer Cömert (15000-2400000)

Mülkiyet oranlarına göre değer takdiri hesaplaması sonuç kısmında belirtilmiştir.

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

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

### **6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

#### **6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER 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 19 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 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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce daha tarafımızdan değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### 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

##### ARSA DEĞERLERİ

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	YASAL DURUM DEĞERİ
6490	19	33.194,63 m <sup>2</sup>	600,00-TL	19.916.778,00-TL
6490	21	4.385,60 m <sup>2</sup>	600,00-TL	2.631.360,00-TL
6490	22	9.021,85 m <sup>2</sup>	600,00-TL	5.413.110,00-TL
6490	24	5.233,78 m <sup>2</sup>	600,00-TL	3.140.268,00-TL
<b>TOPLAM</b>				<b>31.101.516,00-TL</b>

#### AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM

##### ARSA DEĞERİ

**30.180.365-TL**



**Değerleme konusu 6490 Ada 22 Parsel** üzerinde konumlu otogar binanın mahal incelemelerinde brüt 19.200 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiş olup idari binaya bu doğrultuda 920TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Ayrıca 6490 Ada 19 ve 21 Parseller üzerinde yer alan saha betonu değerlemede dikkate alınmıştır. 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.

	BRÜT KULLANIM ALANI	YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ	AMORTİSTAN ORANI	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
6490 ADA 19 Parsel Saha Betonu	26.000,00 m <sup>2</sup>	55,00-TL	0,90	49,50-TL	1.287.000,00-TL
6490 ADA 21 Parsel Saha Betonu	4.000,00 m <sup>2</sup>	55,00-TL	0,90	49,50-TL	198.000,00-TL
6490 ADA 22 Parsel İdari Bina	19.200,00 m <sup>2</sup>	1.021,00-TL	0,90	918,90-TL	17.642.880,00-TL
UYGUNLAŞTIRMA					-2.120,00-TL
<b>TOPLAM MEVCUT DEĞER:</b>					<b>19.125.000,00-TL</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM YAPI DEĞERİ**  
**19.068.356-TL**

<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	30.180.365,00-TL
<b>TOPLAM YAPI DEĞERİ</b>	19.068.356,00-TL
<b>TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	49.248.721,00-TL
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>49.250.000,00-TL</b>

**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (AVRASYA GYO  
HİSSESİNE DÜŞEN)**

**49.250.000 TL. (KDV HARIÇ)**

**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ :**

**58.115.000 TL. (KDV DAHİL)**

**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**  
Melih BULUÇ - 401724



**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**  
Ahmet ERDOĞAN-401777



**Sorumlu Değerleme Uzman**  
Serhat DEĞERLİ - 401403



**Ekler:**

- 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 PİYASAŞI  
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,

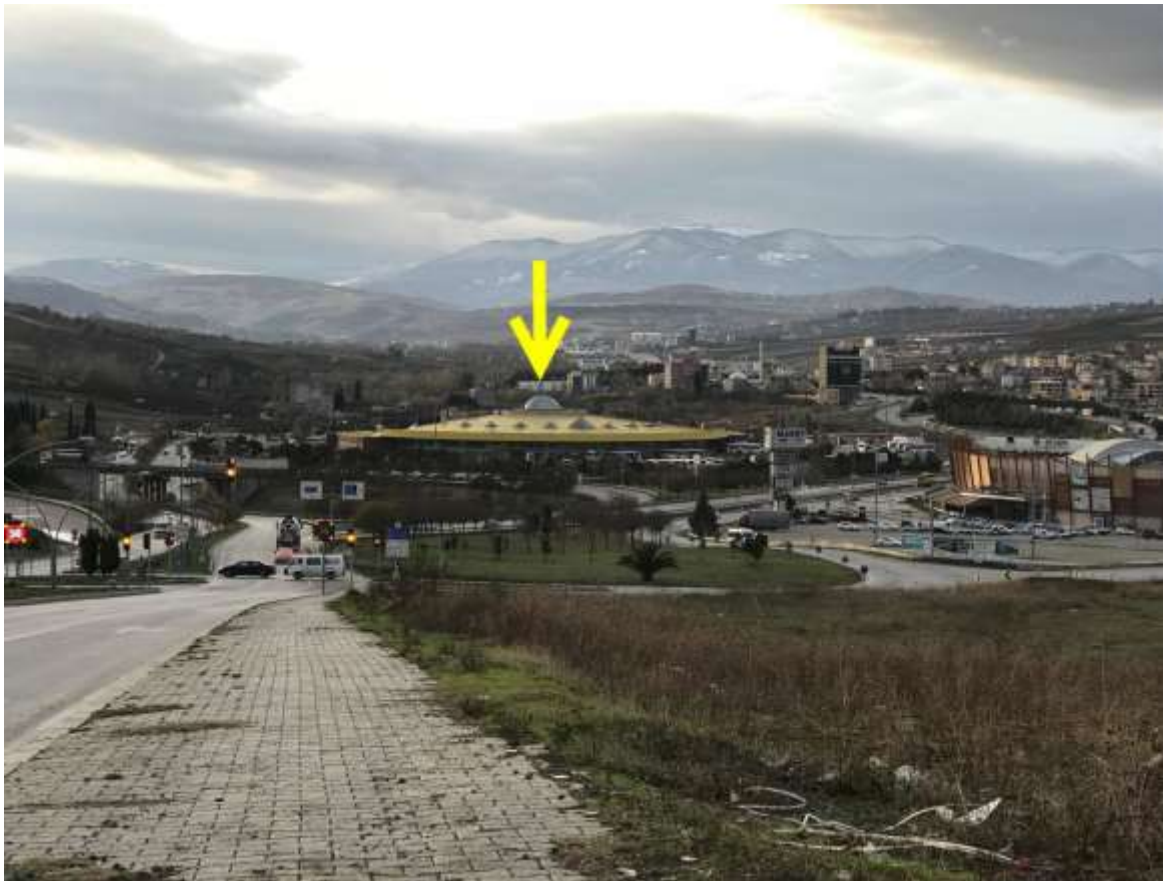
c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Kürşad Sait BABUÇCU**  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı







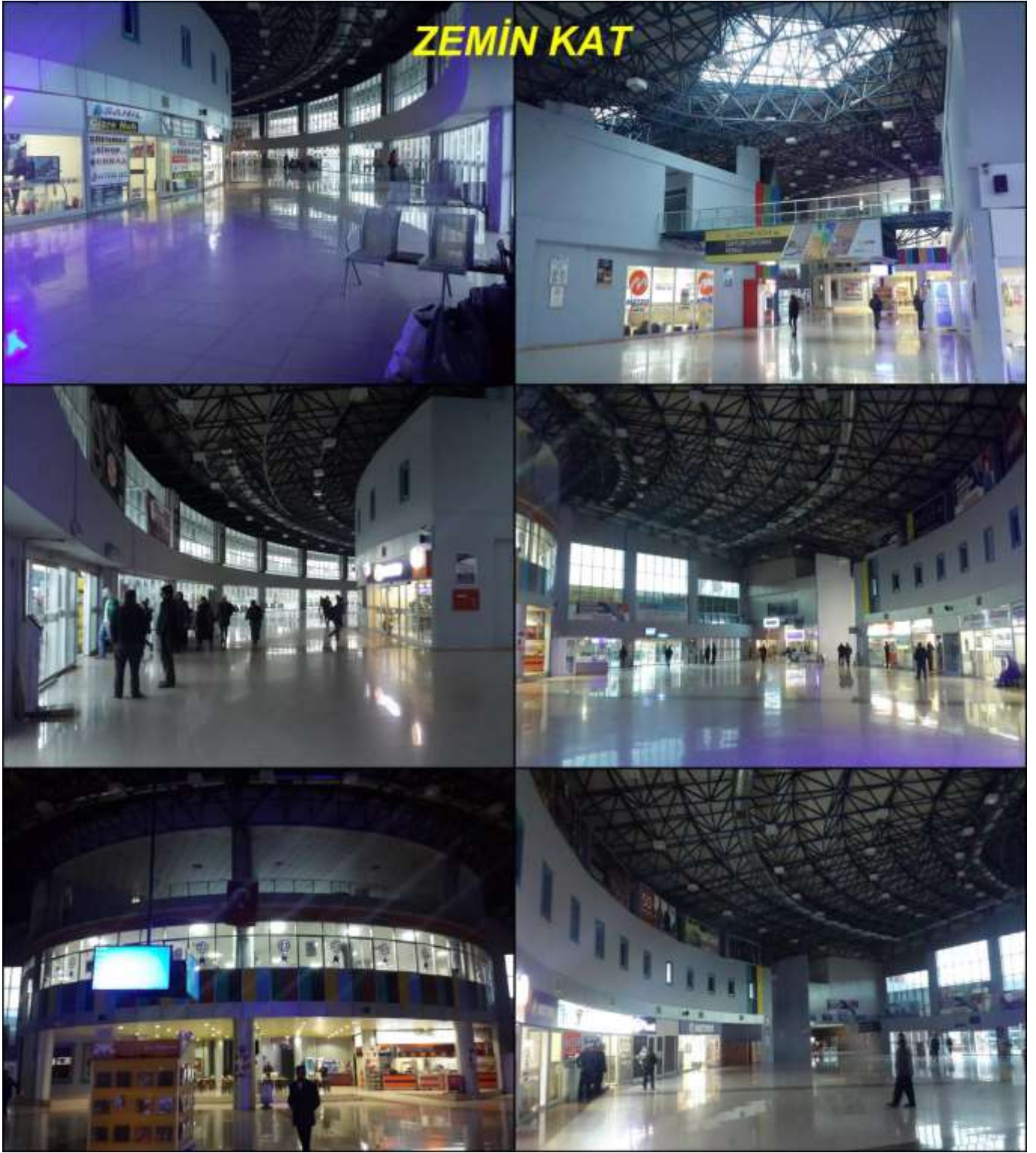




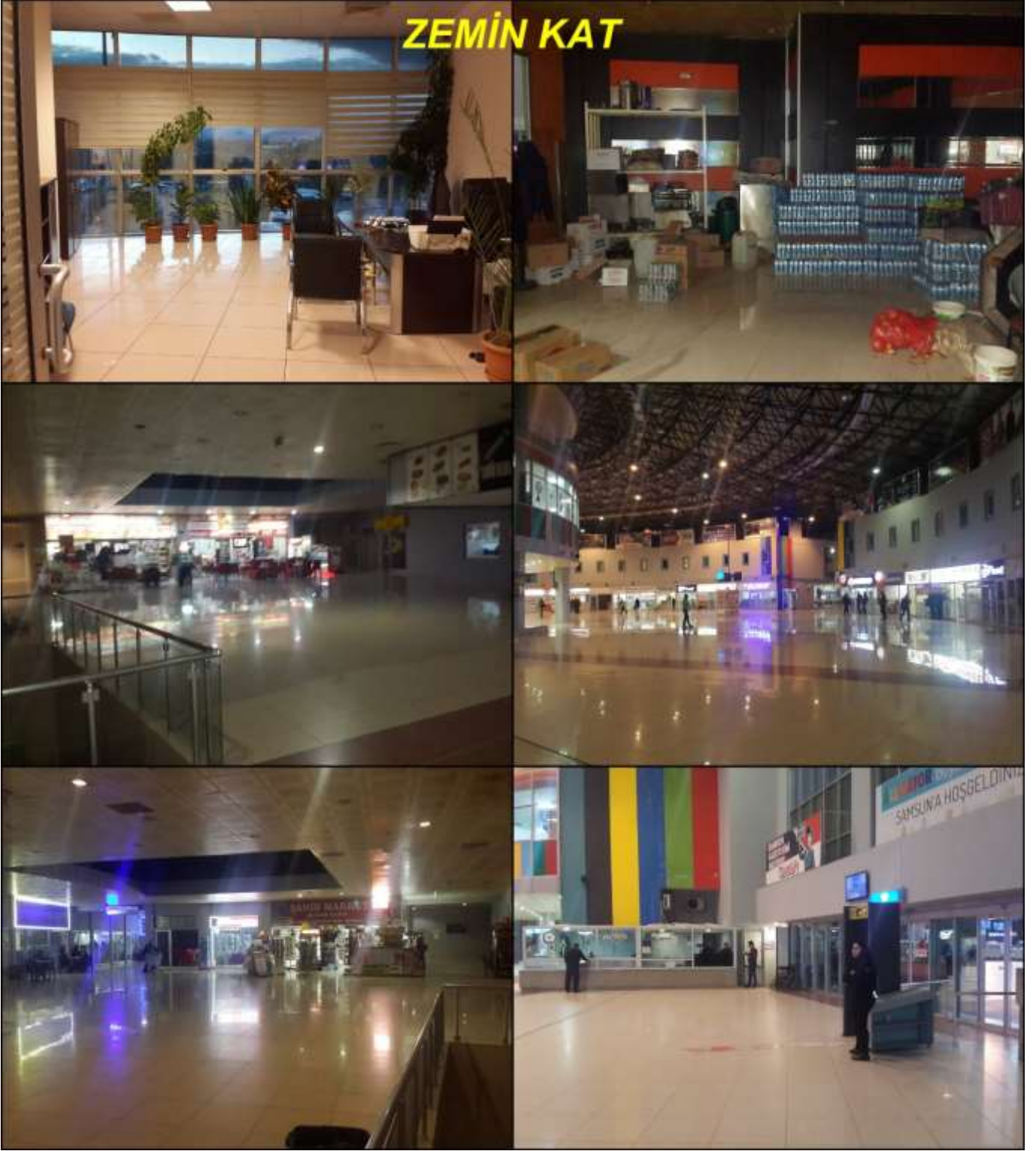
**BODRUM KAT**





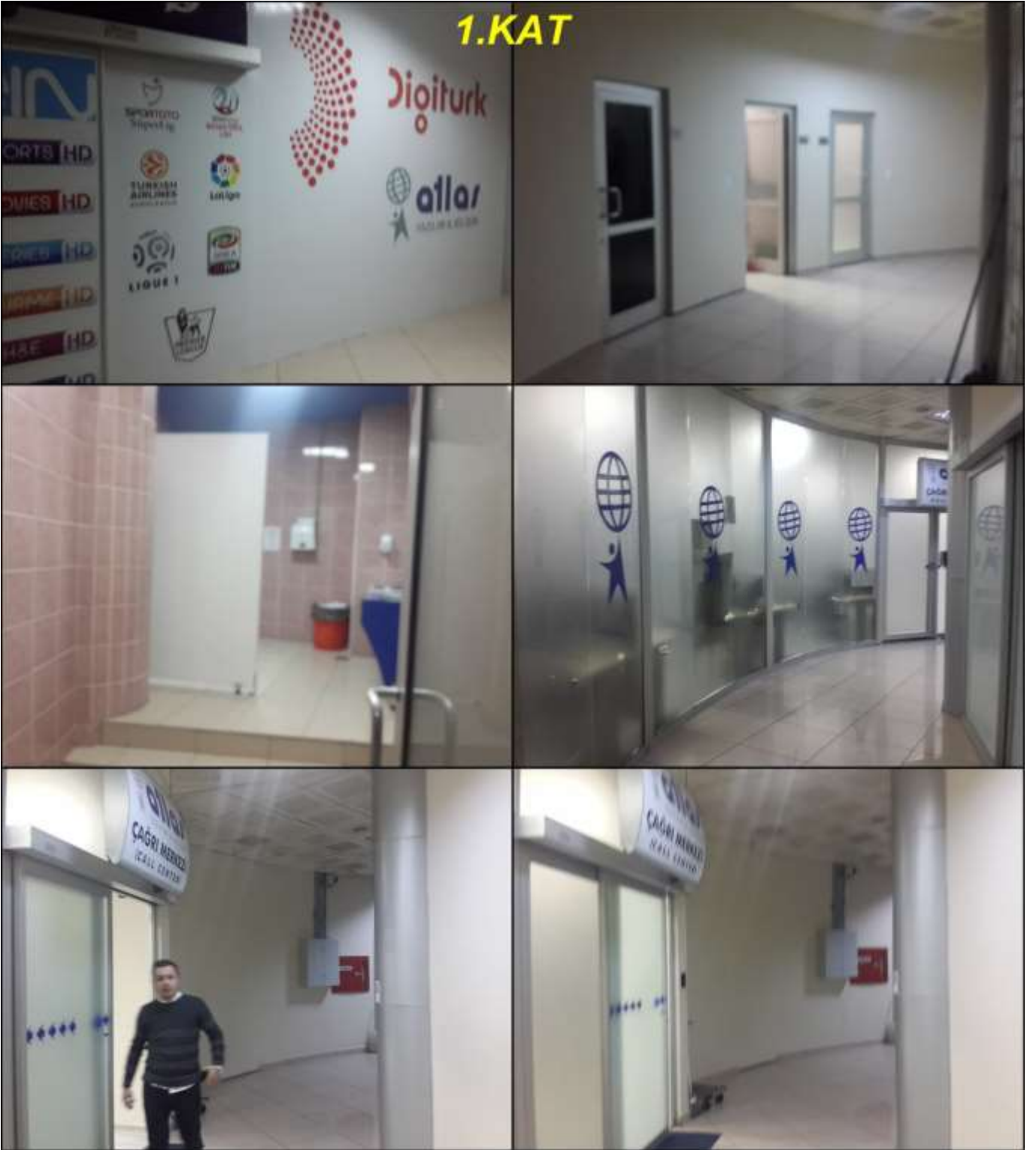


**ZEMİN KAT**





**1.KAT**



2.KAT

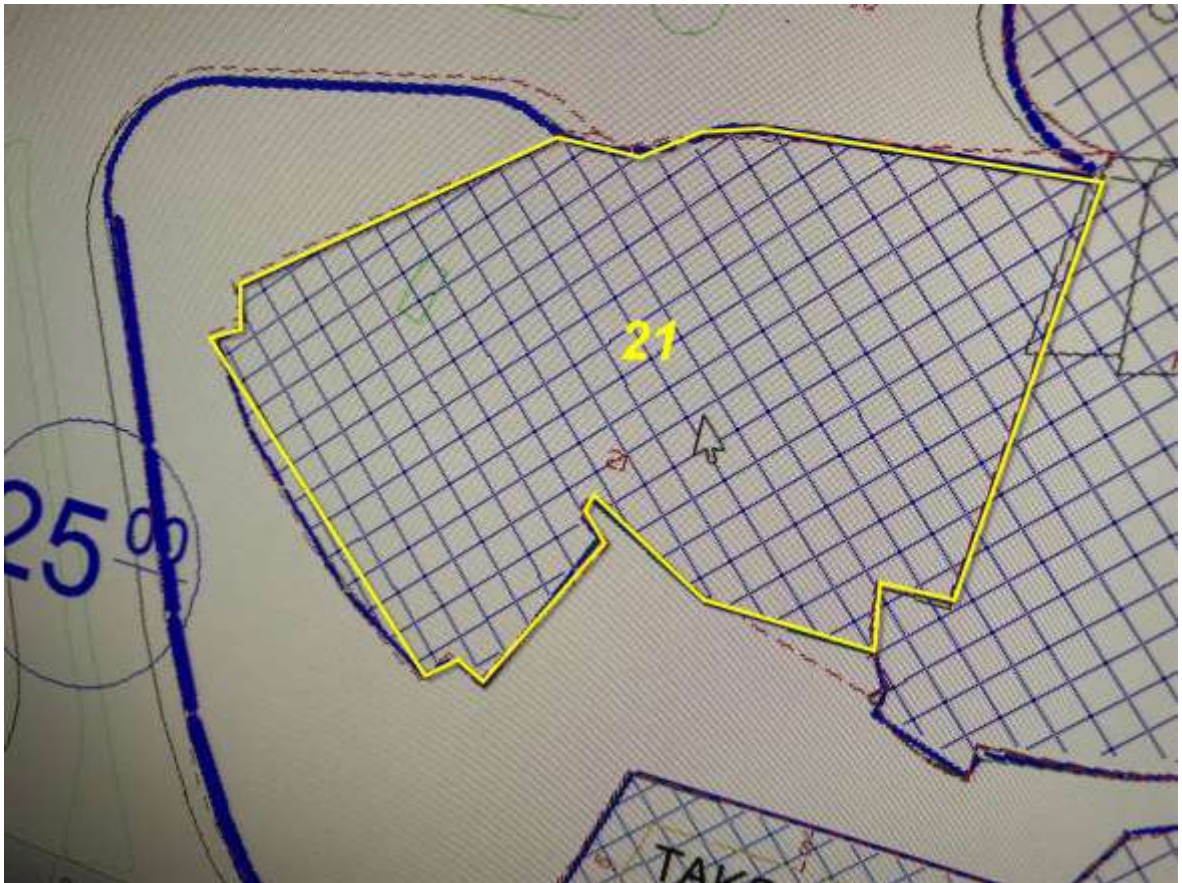














T.C.  
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 36173590 - 310.05.01 - 4651 / E.15857  
Konu : İmar Durum

07.12.2017

Sayın: TALYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgi : 07/12/2017 tarihli dilekçeniz

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mah., tapunun; 6490 ada, 19,21,22,24 nolu parseller, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında : ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALİ, 18 ve 20 nolu parseller ise AKARYAKIT(LPG) alanına isabet etmektedir.

Parselin isabet ettiği plan sureti yazımız ekindedir.  
Bilgilerinize rica ederim.

Cemal KULEİN  
Belediye Başkan a.  
Başkan Yardımcısı  
*e-İmza*



Evrakın 5070 sayılı Kanun Gereğince  
İMZA ile imzalandığı tastik olunur  
07/12/2017  
Yasin İRGUT  
Müdür Yardımcısı

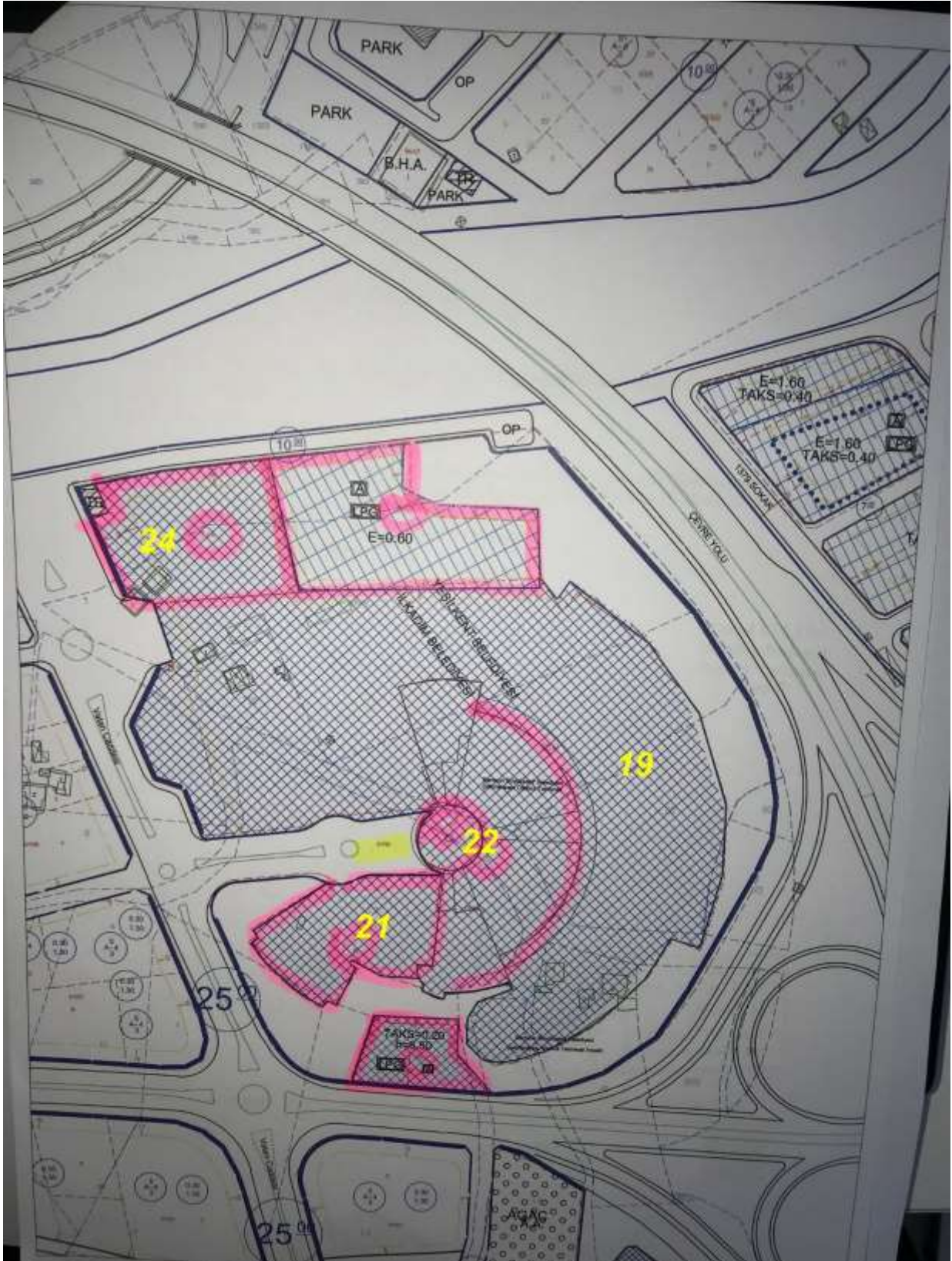
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Diğer belgeyle ilgili olarak, bu belgeye ilişkin detaylı bilgi için www.tbys.gov.tr adresine ulaşabilirsiniz.

Bahçelievler Mah. Şehit Mehmet Sandıkçı Sok. No:1  
Tel: 0(362)-444 19 19 Fax: .....  
[www.ilkadim.bel.tr](http://www.ilkadim.bel.tr)

İrtibat : A.UZEL - Teknikyen  
Tel:  
[www.ilkadim.bel.tr](http://www.ilkadim.bel.tr)  
EBYS Evrak No : 11469118







RUHSATI		Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 1 2 0 5	
SAMSUN		01.11.2005	
YEŞİLKENT KIRAN		12	
06.06.2002		11.12.2003	
OTOGAR-9021.85		1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD	
		11.12.2003-13463	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTAHİDİNİN	
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
GAZİLER		GAZİLER	
7420036227		7420036297	
NECİPBAY CAD. SAMSUN		NECİPBAY CAD. SAMSUN	
202		13212	
5988		202	
1		1	
1		1	
3		3	
4		4	
4		4	
448 YTL		8601600 YTL	
1804370 YTL		10405970 YTL	
66. İSITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
68. YAKIT CİNSİ		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
72. ÇİZİM TARİHİ		73. ADI İSİMLERİNİN	
74. Adı İsmi		75. Oda sicil no	
76. Büro tesisi no		77. Oda belge no	
78. Adresi		79. İmza	
MİNAN		İŞİK CANER	
ŞEHİR		HALİL GENÇKURT	
ELEKTRİK		H.CELİL KURADA	
MEKANİK Tesis		N. CUMHUR KÖSE	





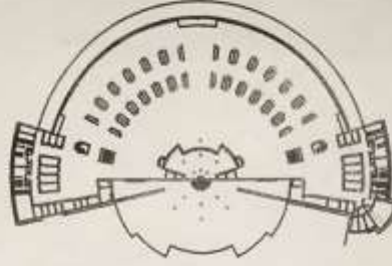
T.C.  
SAMSUN  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
Etüt Proje Şube Müdürlüğü

İŞİN ADI

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

PROJE VAZİYET PLANI

10199



MAHALLE	Kıran	PAFTA: F36-216 2d	ADA: 6490	PARSEL: 22	
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CANER	YUK.MÖH.MİM		7141	
STATİK B.A	HALİL GENÇKURT	İNŞ.MÖH.		34880	
MEKANİK.	N.CUMHUR KÖSE	MAK.MÖH.		11678	
ELEKTRİK	H.CELİL KURADA	ELK.MÖH.		14099	
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/1000- 1/200
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			

**ONAY**

	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV	İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ			
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		<b>Cüneyt YALÇINKAYA</b> Mimar Proje Şube Müdürü	
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI			

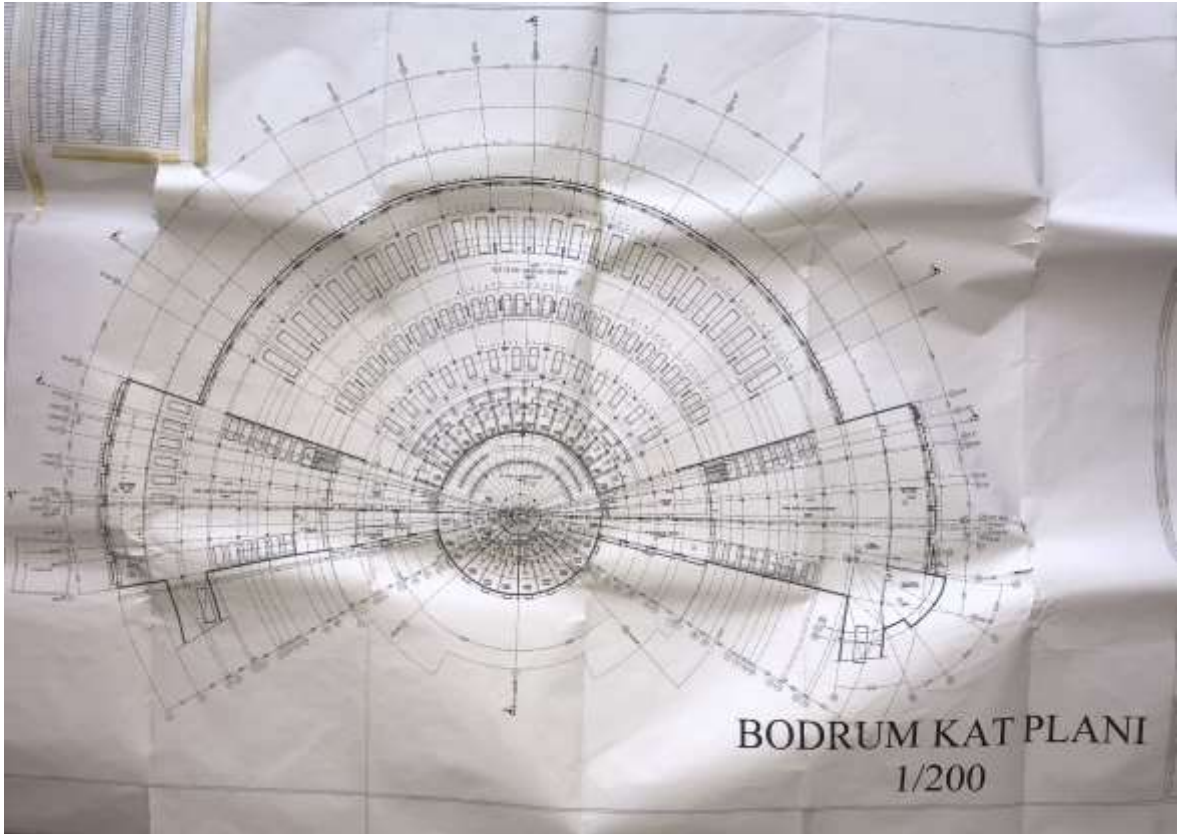
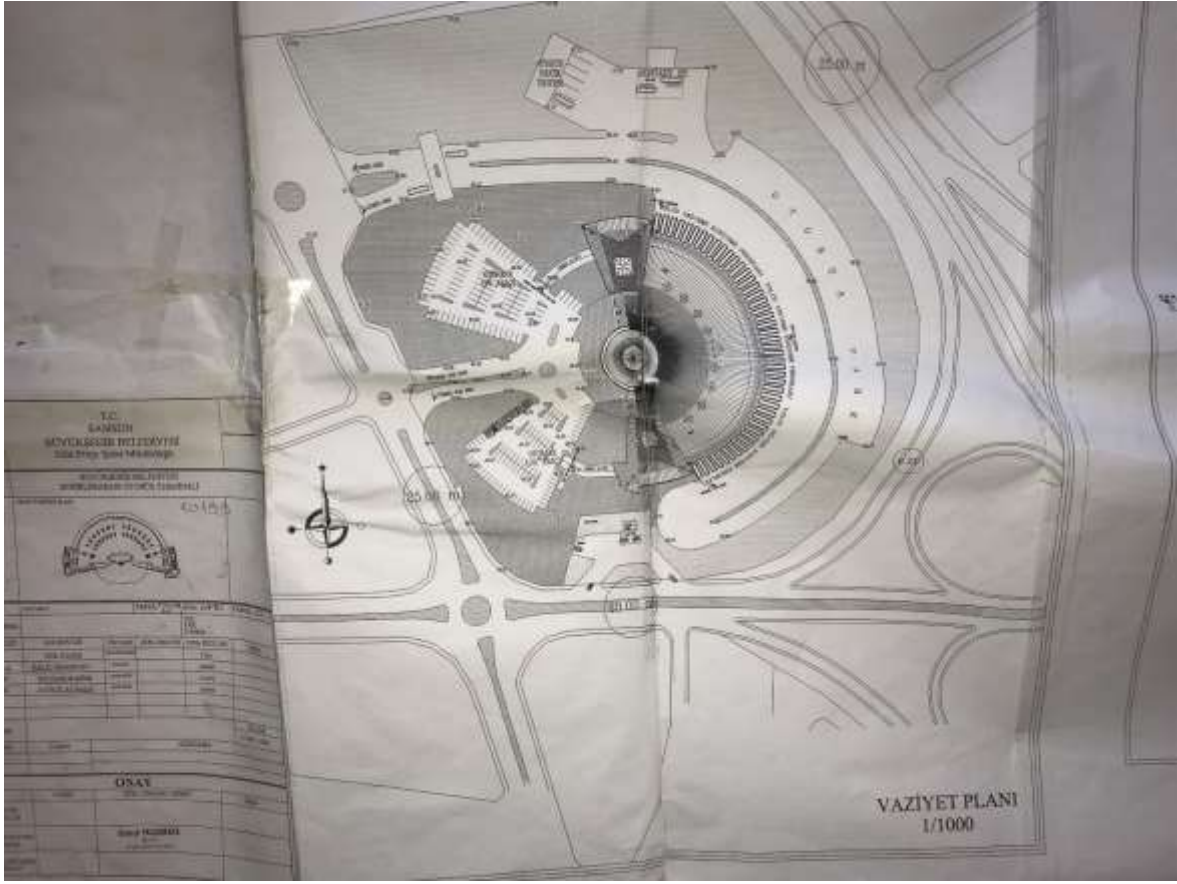


**BARMAN BUĞYAKENİ BELEDİYESİ**  
**ŞEHİRCİLİK OTODAN BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

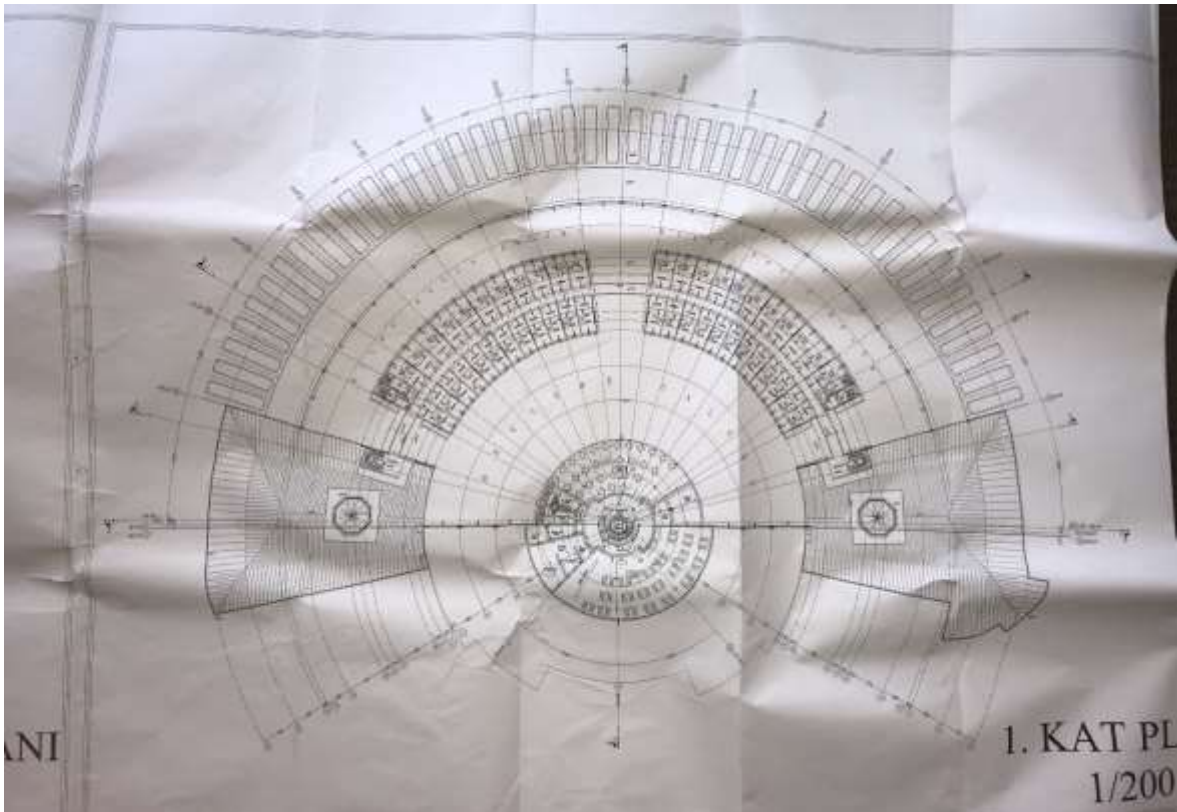
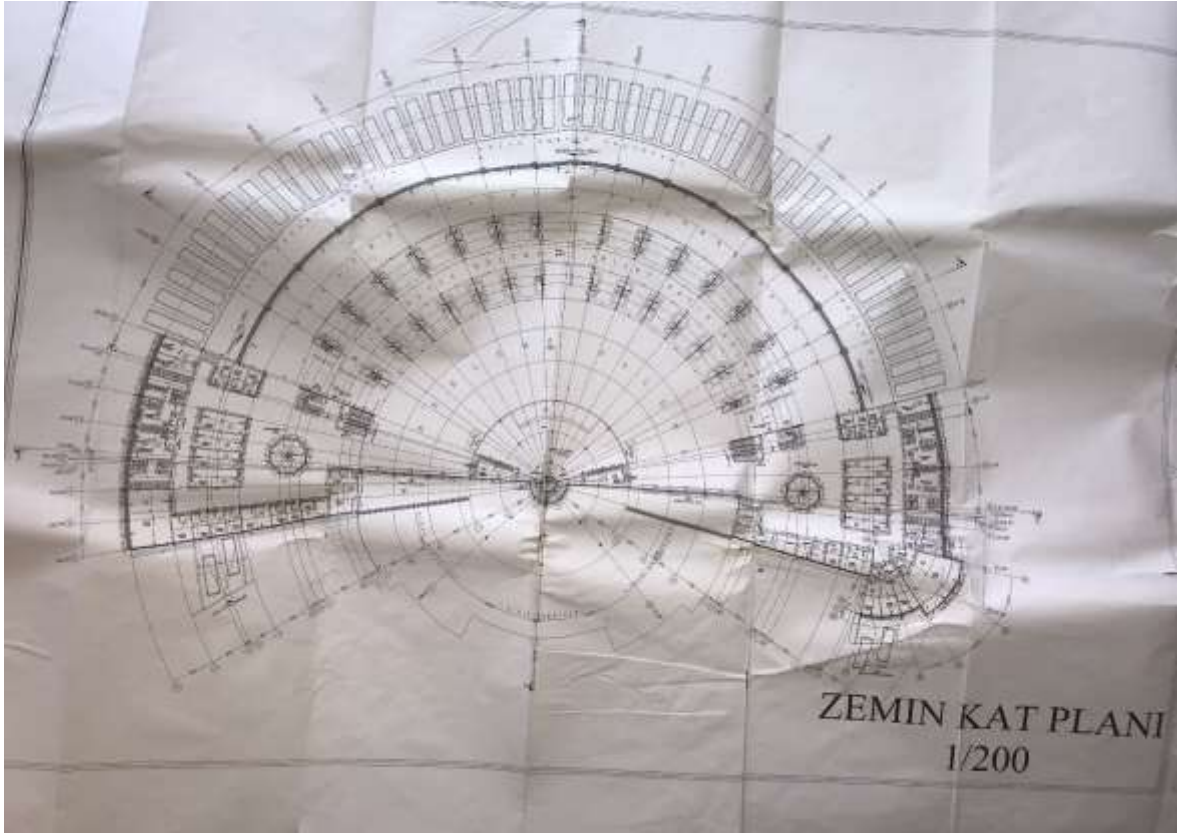
Mülkiyet: Kişisel  
Fide: 13/15  
Ada: 1401  
Pafta: 33  
Alan: 2021.00 m<sup>2</sup>

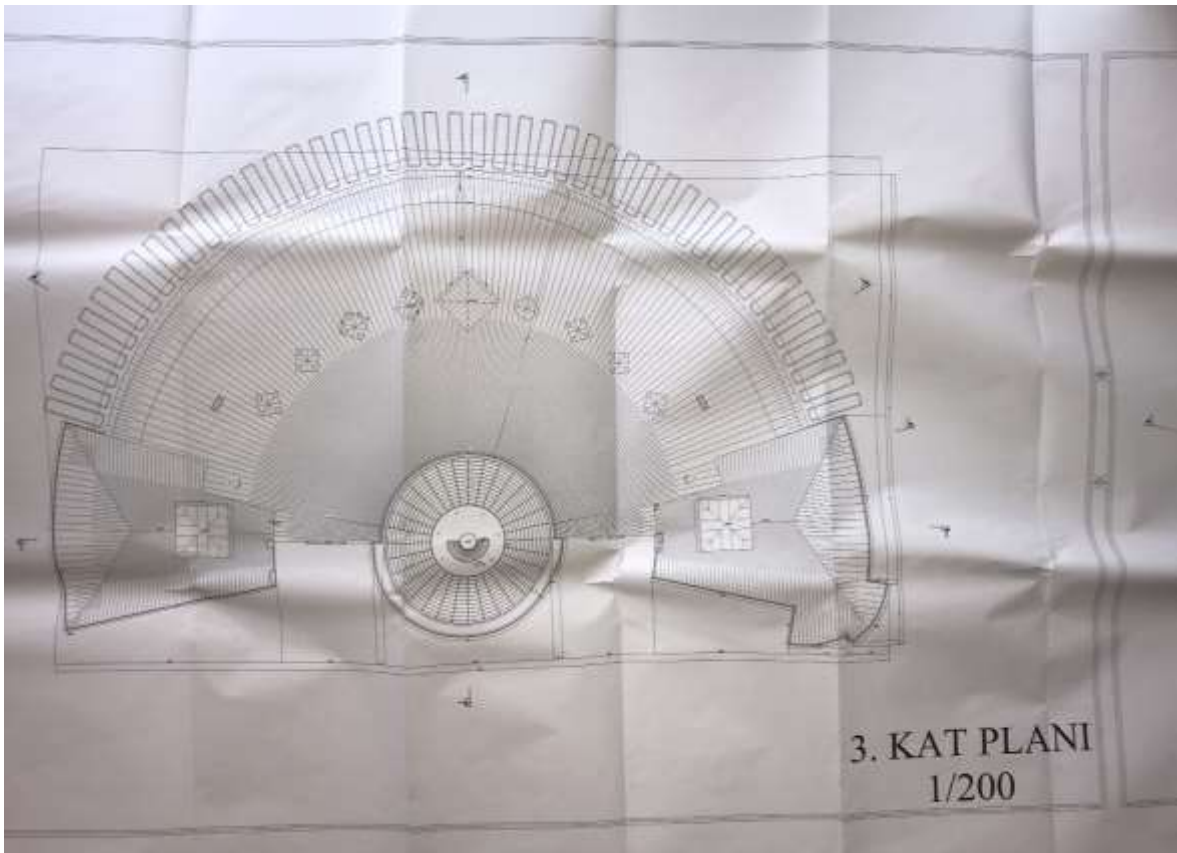
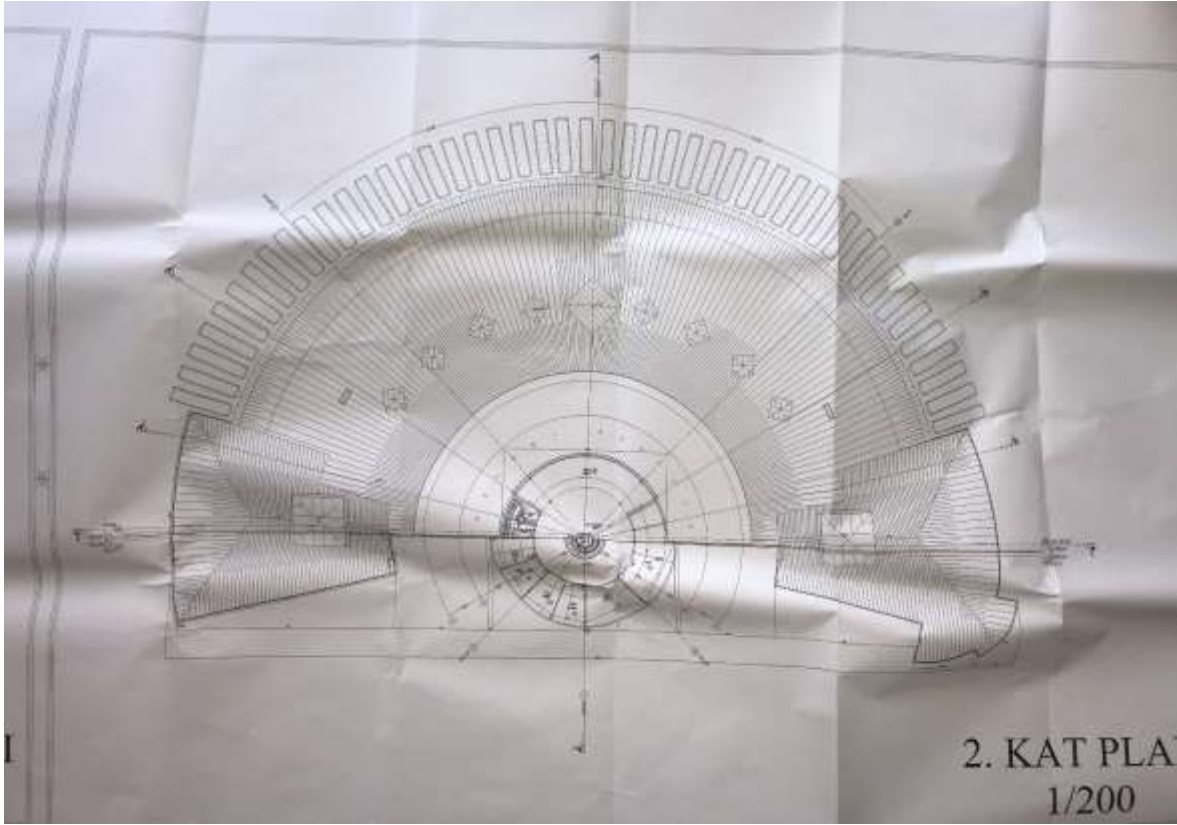
Sıra No	Adı	Alan	Alan	Alan Payı	Ek
1	Başmuk kat	Yatırım	8801.00 m <sup>2</sup>		
2	Başmuk kat	2. Kat	27.14 m <sup>2</sup>		
3	Başmuk kat	3. Kat	45.00 m <sup>2</sup>		
4	Başmuk kat	Yatırım	100.00 m <sup>2</sup>		
5	Başmuk kat	Yatırım	9.13 m <sup>2</sup>		
6	Başmuk kat	Yatırım	7.98 m <sup>2</sup>		
7	Başmuk kat	Yatırım	3.78 m <sup>2</sup>		
8	Başmuk kat	Yatırım	7.76 m <sup>2</sup>		
9	Başmuk kat	Yatırım	7.98 m <sup>2</sup>		
10	Başmuk kat	Yatırım	7.98 m <sup>2</sup>		
11	Başmuk kat	Yatırım	7.98 m <sup>2</sup>		
12	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
13	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
14	Başmuk kat	Yatırım	7.88 m <sup>2</sup>		
15	Başmuk kat	Yatırım	7.88 m <sup>2</sup>		
16	Başmuk kat	Yatırım	7.88 m <sup>2</sup>		
17	Başmuk kat	Yatırım	7.73 m <sup>2</sup>		
18	Başmuk kat	Yatırım	7.73 m <sup>2</sup>		
19	Başmuk kat	Yatırım	7.88 m <sup>2</sup>		
20	Başmuk kat	Yatırım	8.26 m <sup>2</sup>		
21	Başmuk kat	Kağız	15.25 m <sup>2</sup>		
22	Başmuk kat	Kağız	15.25 m <sup>2</sup>		
23	Başmuk kat	Kağız	15.25 m <sup>2</sup>		
24	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
25	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
26	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
27	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
28	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
29	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
30	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
31	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
32	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
33	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
34	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
35	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
36	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
37	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
38	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
39	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
40	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
41	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
42	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
43	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
44	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
45	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
46	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
47	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
48	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
49	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		
50	Başmuk kat	Kağız	17.87 m <sup>2</sup>		

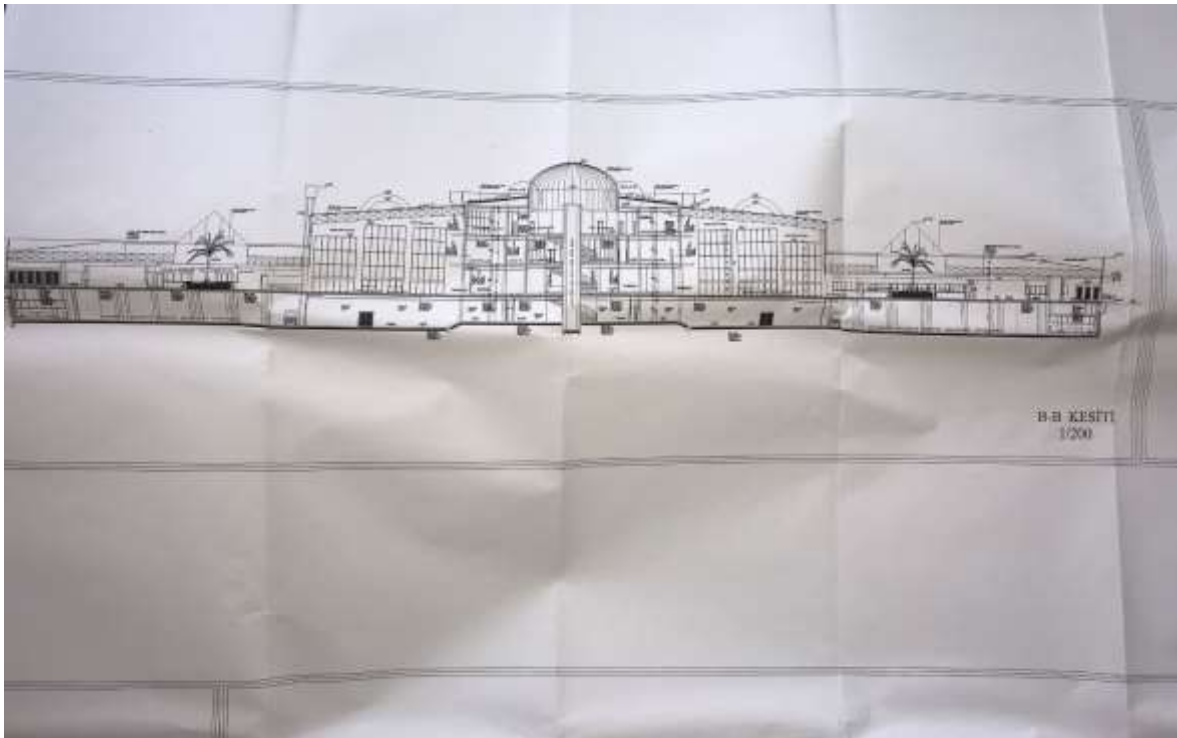
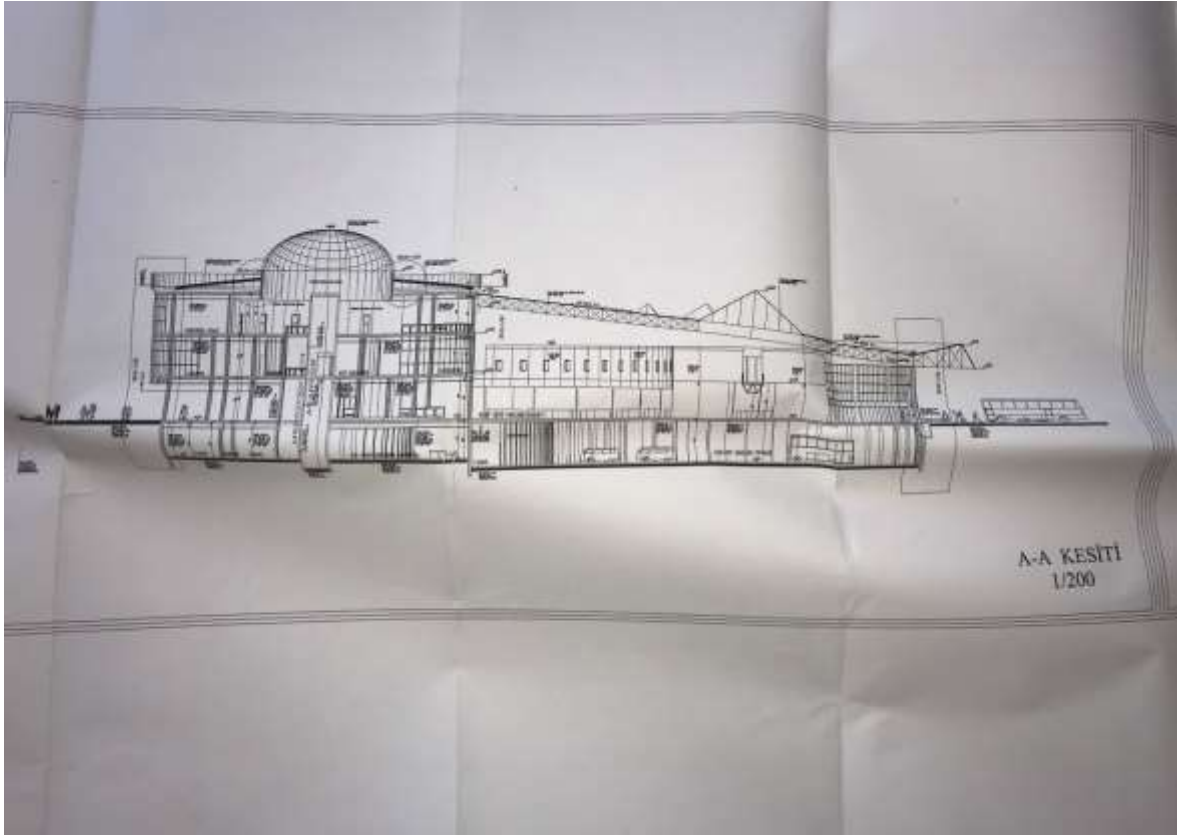
101	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
102	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
103	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
104	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
105	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
106	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
107	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
108	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
109	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
110	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
111	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
112	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
113	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
114	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
115	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
116	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
117	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
118	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
119	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
120	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
121	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
122	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
123	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
124	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
125	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
126	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
127	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
128	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
129	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
130	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
131	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
132	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
133	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
134	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
135	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
136	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
137	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
138	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
139	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
140	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
141	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
142	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
143	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
144	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
145	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
146	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
147	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
148	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
149	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
150	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
151	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
152	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
153	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
154	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
155	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
156	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
157	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
158	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
159	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
160	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
161	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
162	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
163	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
164	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
165	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
166	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
167	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
168	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
169	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
170	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
171	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
172	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
173	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
174	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
175	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
176	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
177	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
178	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
179	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
180	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
181	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
182	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
183	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
184	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
185	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
186	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
187	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
188	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
189	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
190	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
191	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
192	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
193	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
194	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
195	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
196	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
197	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
198	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
199	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
200	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
201	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		
202	Başmuk kat	Yatırım	8.02 m <sup>2</sup>		















**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Rayıcı Alan: HAYDAR KARACA		Tarih: 12/12/2017 16:44:12 AM	
MakbuzNo: 05761372391	DokümanNo: 2317622000794	BeyruzNo: 37239	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parçesi:	6490/21
Tasınmaz ID:	1972539	Yüzölçümü (m2):	4385.60
İl/İlçe:	SAMSUN/İSFAHİN	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Form Adı:	İkikadın TH		
Mahalle/Köy Adı:	SIRAS M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	19/1876		
Kayıt Durum:	Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sisten No	Malik	Kı Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edişme Sebabi-Tarih/Tevmiye	Terkin Sebabi-Tarih/Tevmiye
(H1) 126786964	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM GİRİŞİMİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050054910	-	2 / 2	4385.60	İkikadın TH Satış 18/02/2011 - 2446	-



**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Alan:RAYDAR FARACA		Tarih:12/12/2017 10:44:14 AM	
MakbuzNo:057617372781	DokümanNo:20171112000787	BaşvuruNo:57278	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	6490/19
Tasınmaz ID:	0244661	Yatılıçım(m2):	32194.63
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	İlkadim TM		
Mahalle/Köy Adı:	SIRAK M		
Mevki:			
Çift/Sayfa No:	19/1874		
Kayıt Durumu:	Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hiss) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 11322120	(SN:11940424) MİCAFFER ÇEMİZ - MEHMET ÖZÜ	-	15 / 2400	207.47	İlkadim TM İmar (TMM) 05/04/2004 - 2250	-

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Dehiat	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Derh	Resinleşmesi hakkında karar vardır ( SAMSUN 2.ASİLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/438 sayılı Mahkeme Mücekkemesi kararı ile)	-	İlkadim TM 16/04/2012 - 673	-

(Hiss) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 12478466	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050054920	-	763 / 800	21059.38	İlkadim TM Satış 18/02/2011 - 2446	-

(Hiss) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H3) 105717438	(SN:1103703) SAMSUN ŞİRKETLERİ BİLEŞİMİ VKN:7420034257	-	1 / 20	1027.79	İlkadim TM Kamulaştırma 07/02/2012 - 1423	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Alan:RAYDAR FARACA		Tarih:12/12/2017 10:36:12 AM	
MakbuzNo:057617372781	DokümanNo:20171112000777	BaşvuruNo:57275	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	6490/22
Tasınmaz ID:	1972540	Yatılıçım(m2):	9021.85
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Ana Tasınmaz Nitelik:	GENİŞLER ABASI OTURUR TERKİHALI
Kurum Adı:	İlkadim TM		
Mahalle/Köy Adı:	SIRAK M		
Mevki:			
Çift/Sayfa No:	19/1877		
Kayıt Durumu:	Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hiss) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 12478466	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050054920	-	1 / 1	9021.85	İlkadim TM Satış 19/02/2011 - 2446	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Tarih: 12/12/2017 10:36:00 AM	
Bayıd Alan: HAYDAR KARACA	
HakbuçNo: 057617372002	DokümanNo: 20171212000800
	BayıruçNo: 87280
Tapınma Tipi:	Ana Tapınma
Tapınma ID:	2403353
İl/İlçe:	SAMSUN/İSPAHIN
Kurum Adı:	İlkadım TM
Mahalle/Şöb. Adı:	SIRAN K
Mevki:	
Çile/Sayfa No:	05/2475
Kayıt Durumu:	AKTIF

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Dayda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Tevziye	Terkin Sebebi- Tarih-Tevziye
İHL 124786967	(SN) 6650410 AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1070006710	-	1 / 1	5239.78	İlkadım TM Satış 18/02/2015 - 2446	-