



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1125

Aralık 2022



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1125
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, '2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI' nitelikli 653 ada 2 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırık dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1125 / 29.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İnönü Mahallesi İnönü Bulvarı No:57 Havza/Samsun Uavt no: 3383816380
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 Parselde bulunan "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda Otobüs Terminali olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 653 ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Terminal Alanı" lejantlı olup, Bulvardan 10m. Diğer cephelerden 5m. çekme olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Görevli memurdan edinilen bilgiye göre, parselin yaklaşık 200 m ² yola terki olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	30.000.000,00-TL (Otuz Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	35.400.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.12.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2022 tarihinde Özel 2022-1125 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde bulunan “2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 03.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce;

*30.12.2020 tarih Net Özel 2020-1372 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*27.12.2021 tarih ve Özel 2021-2016 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.
Sermayesi : 111.600.000,-TL
Halka Açıklık : % 99
Telefon : 0 212 344 12 88 Pbx
E-Posta : info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde bulunan “2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

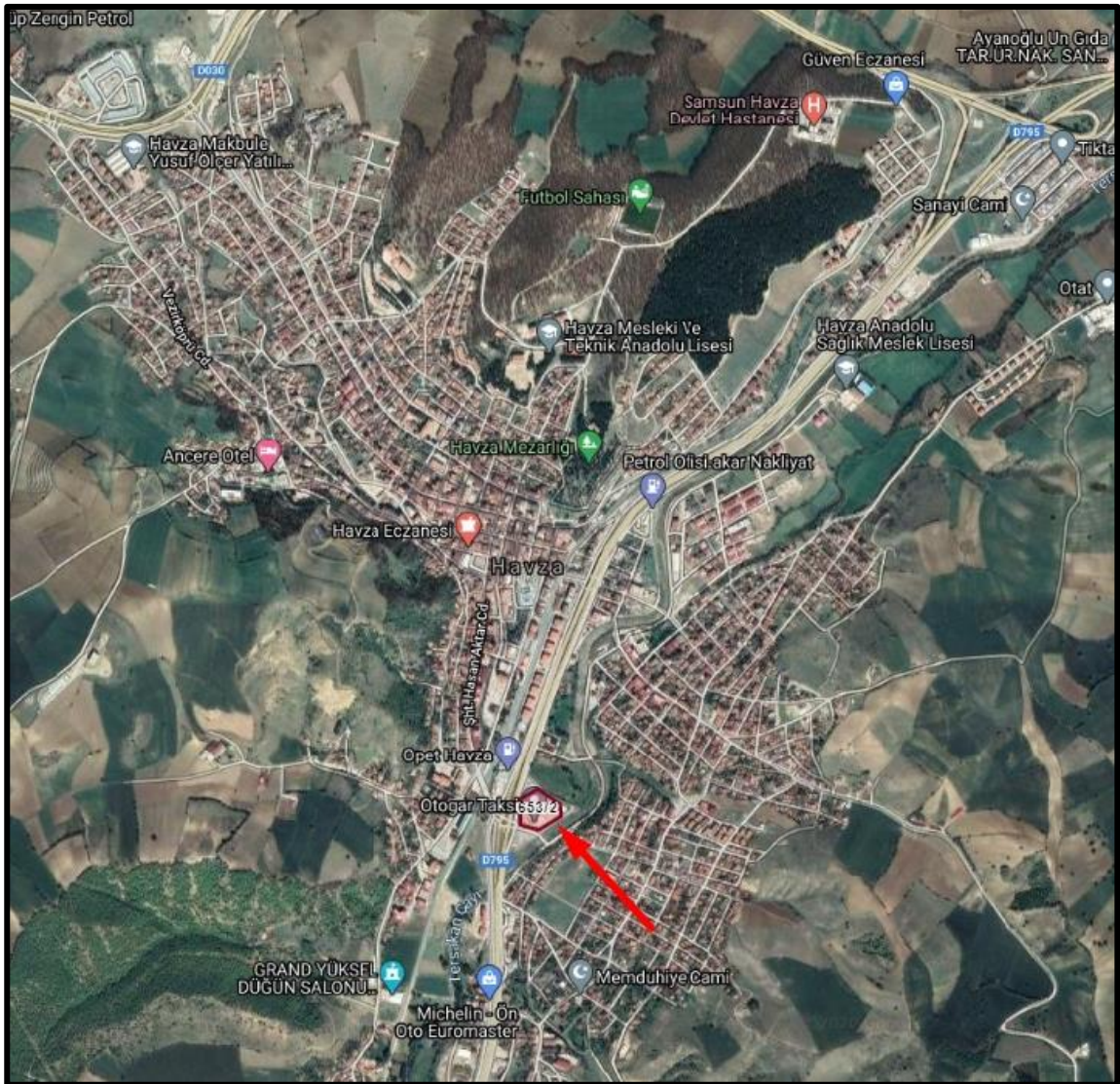
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

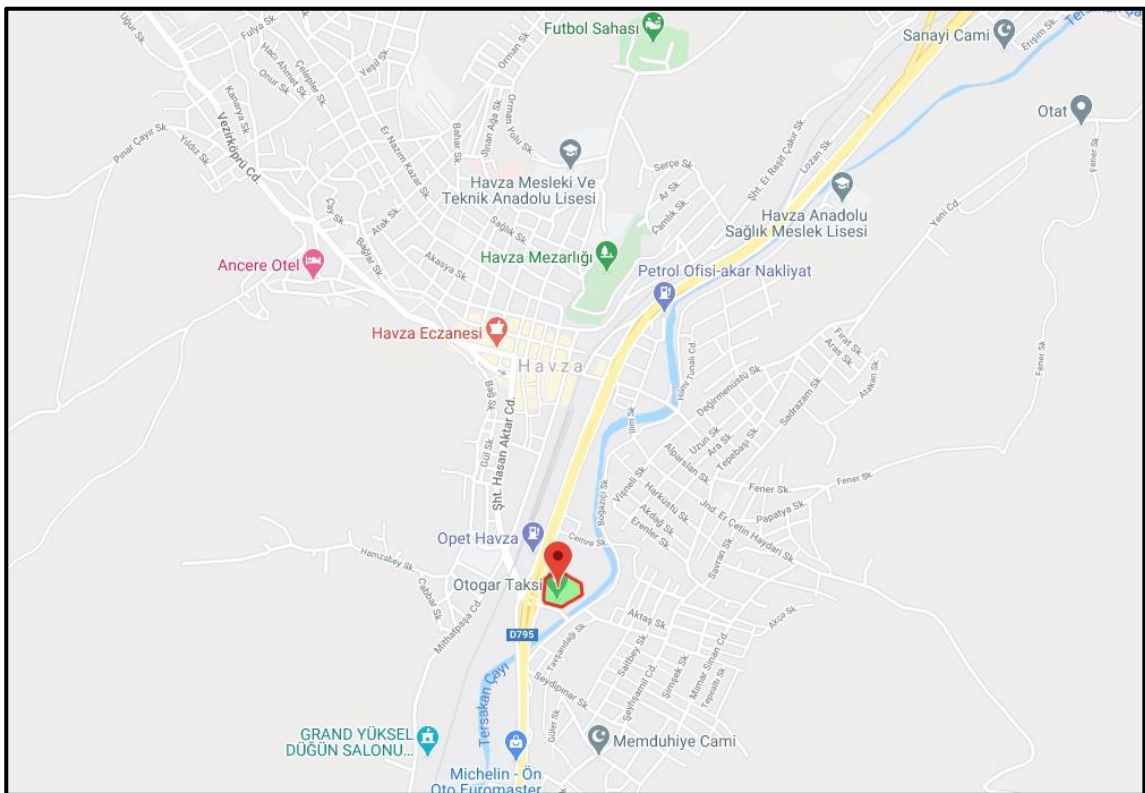
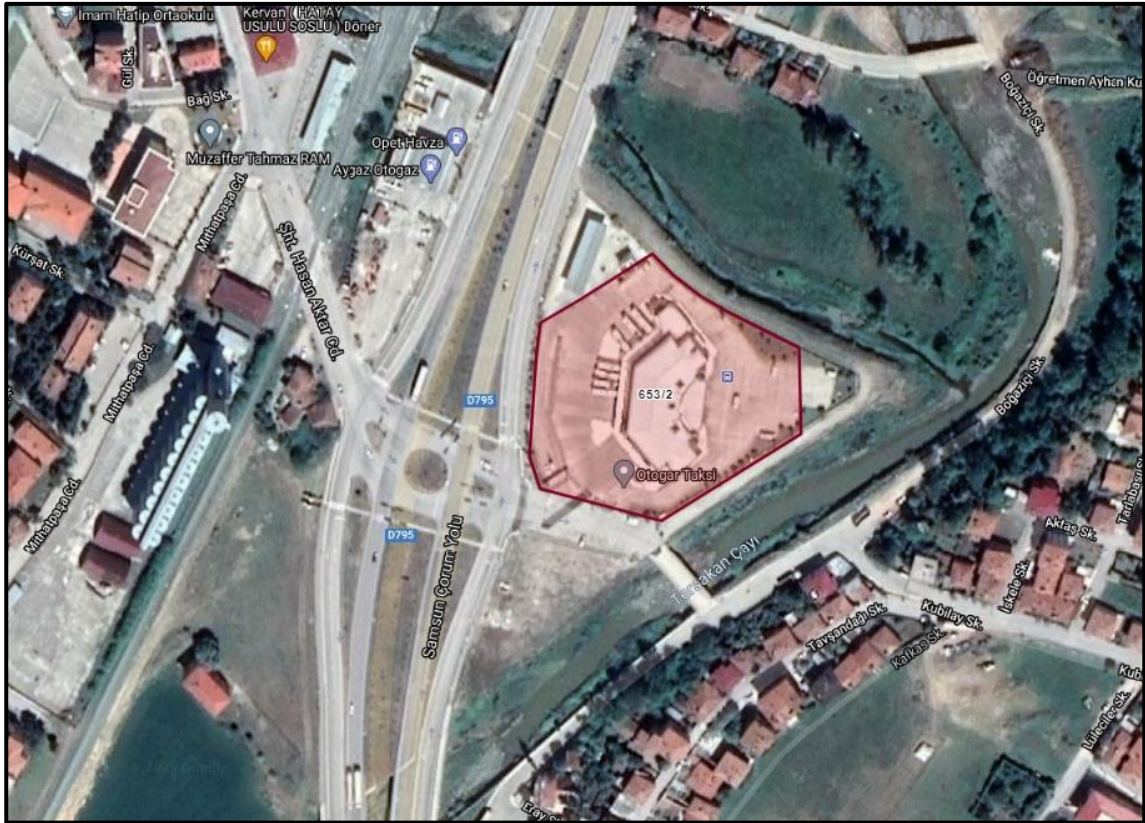
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi'nde yer almaktadır. Tapu kaydında "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" vasıflı olan gayrimenkul, Havza İlçe Merkezine 1 km, Samsun il merkezine 81 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Ankara yönünden ulaşmak için; Çorum-Samsun yolu üzerinde Samsun istikametinde ilerlerken Havza ilçe merkezine yol ayrımında sağ kol üzerindedir. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede genellikle boş imar parselleri ve müstakil tipte inşa edilmiş konutlar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişimini sürdürmektedir. Taşınmazın ana ulaşım yolu üzerinde yer alması sayesinde ulaşımı oldukça rahattır.





Koordinatlar: Enlem: 40.961875- Boylam: 35.667265

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: SAMSUN/HAVZA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İNÖNÜ Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 12/1070
ADA - PARSEL	: 653/2
YÜZÖLÇÜM	: 10312.44 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 65205529
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (16.02.2011 - 505)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu 653 ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Terminal Alanı” içerisinde kalmakta olup Bulvardan 10m., diğer cephelerden 5m. çekme olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. İlgili işletme için Avrasya GYO A.Ş.’nin 14.10.2022 tarihli KAP bildirisi “Samsun Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali”nin mevcut kiracısı Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği A.Ş.’nin kira sözleşmesinin 01.09.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 1 (Bir) yıl daha uzatılmasına ve aylık kira bedelinin 150.000 TL + KDV olarak belirlenmesine karar verilmiştir.” incelenmiş olup kira sözleşmesi incelenememiştir.

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

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

*28.08.2007 tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.

*28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayılı (3953,00 m2) Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

*18.08.2008 tarih ve 2008/53 sayılı (3953,00 m2) Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

* 10.07.2008 tarih, 2008/1 sayılı Geçiş Yolu İzin Belgesi incelenmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın mimari projesi ile genel hatları ile uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmaz mimari projesine göre toplamda yaklaşık brüt 3270 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinde 3953 m2 olduğu belirtilmiştir. Söz konusu farklılık 1. Normal katta yer alan galeri boşluklarından kaynaklanmaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın 'Yapı Denetimi' hakkındaki kanunun yürürlük tarihiden önce inşa edilmiş olması sebebi ile bu kanuna tabi değildir.

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

Rapora konu taşınmaz "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

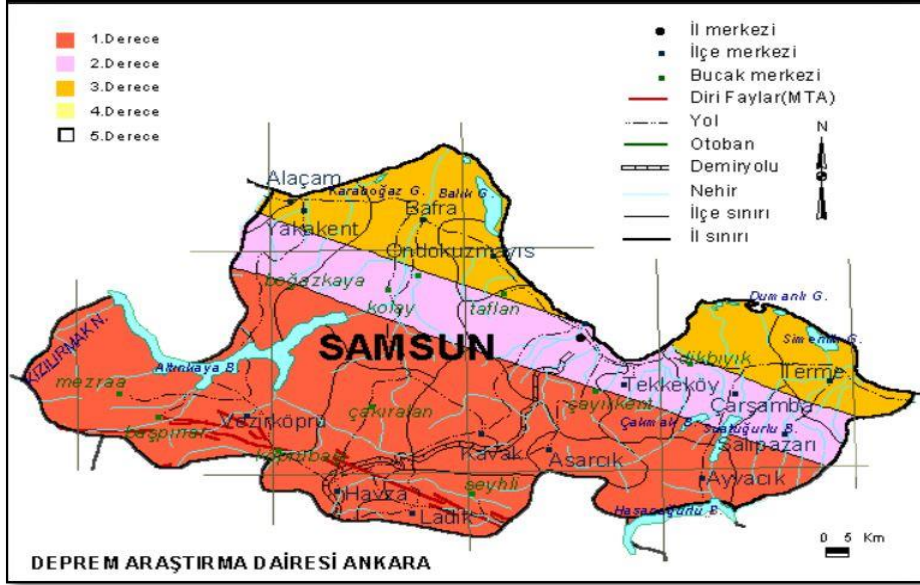
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.356.079 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

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

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

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



Havza İlçesi Hakkında: 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 büyük 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.

Havza Nüfusu - Samsun

HAVZA
Nüfus: 38.872

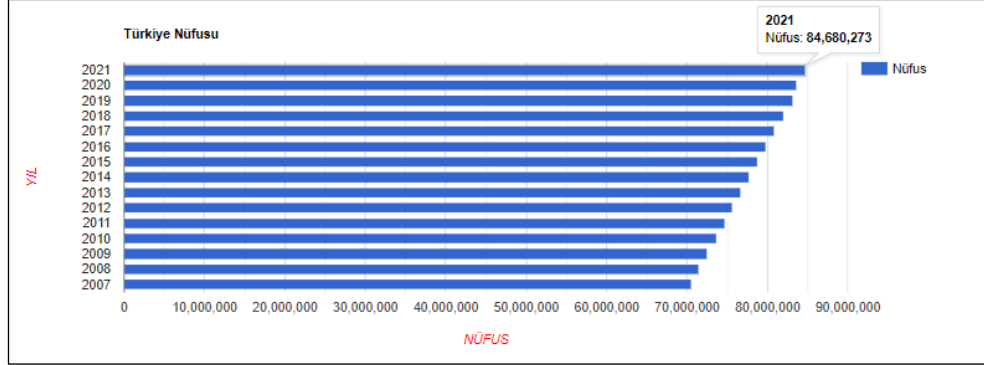
Havza nüfusu 2021 yılına göre 38.872.

Bu nüfus, 19.122 erkek ve 19.750 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,19 erkek, %50,81 kadındır.

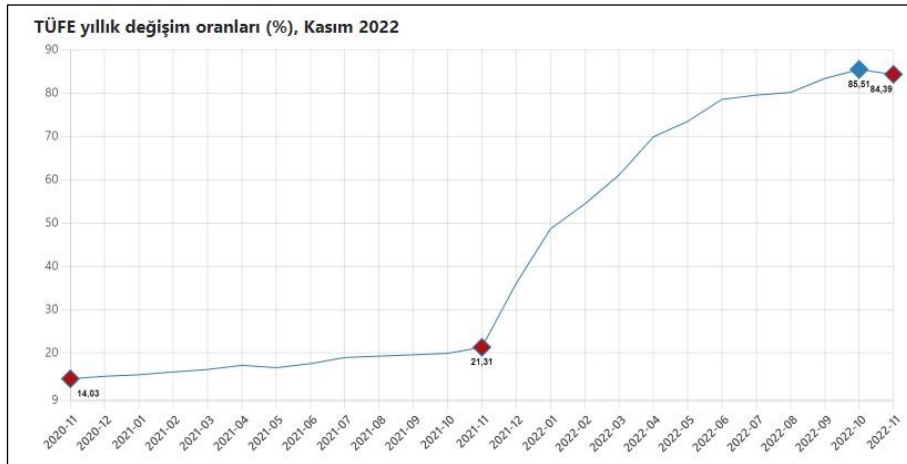
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

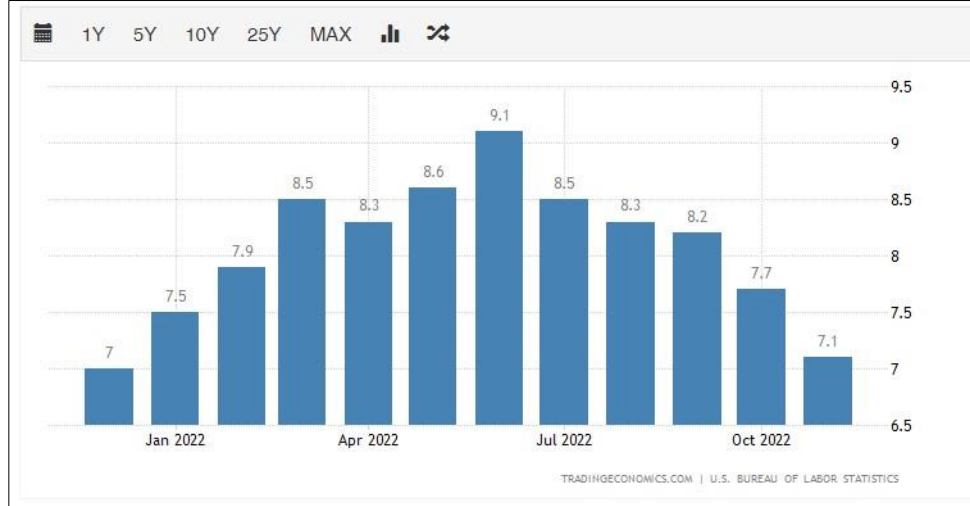


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

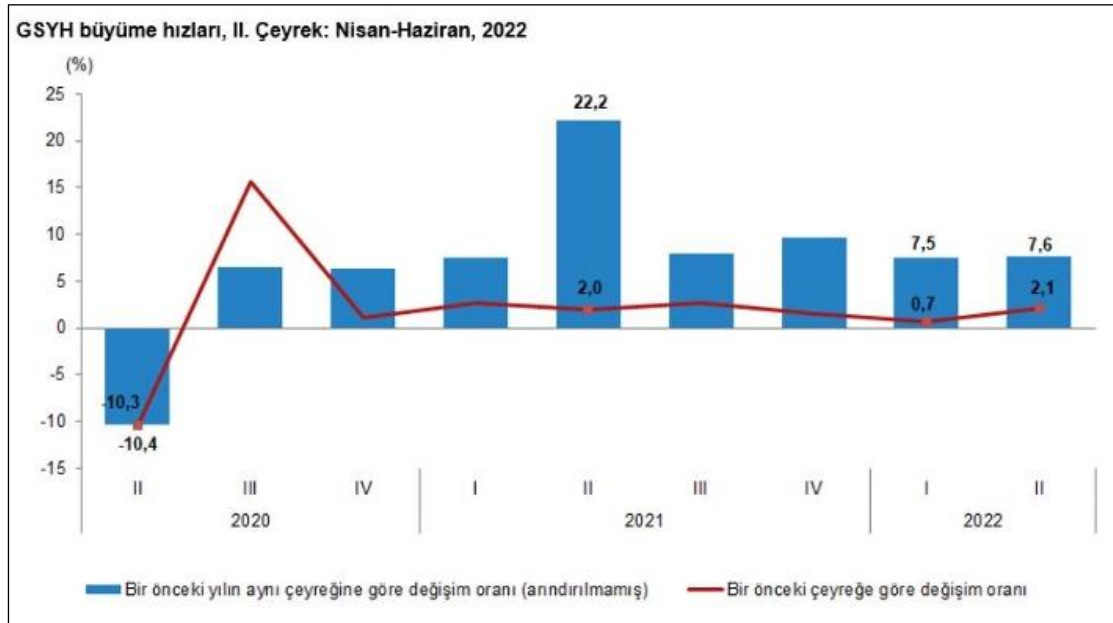


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

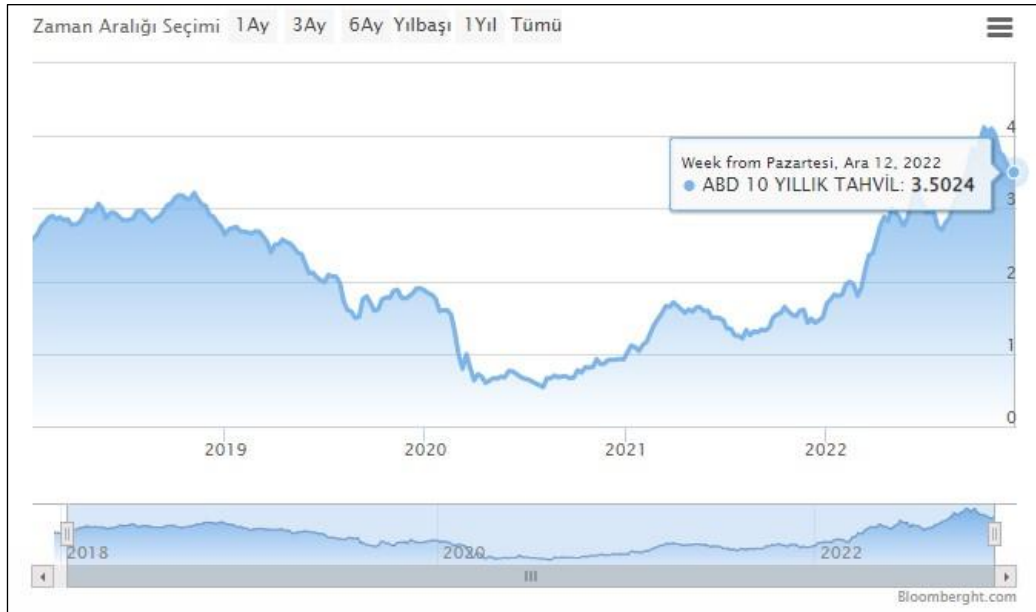


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

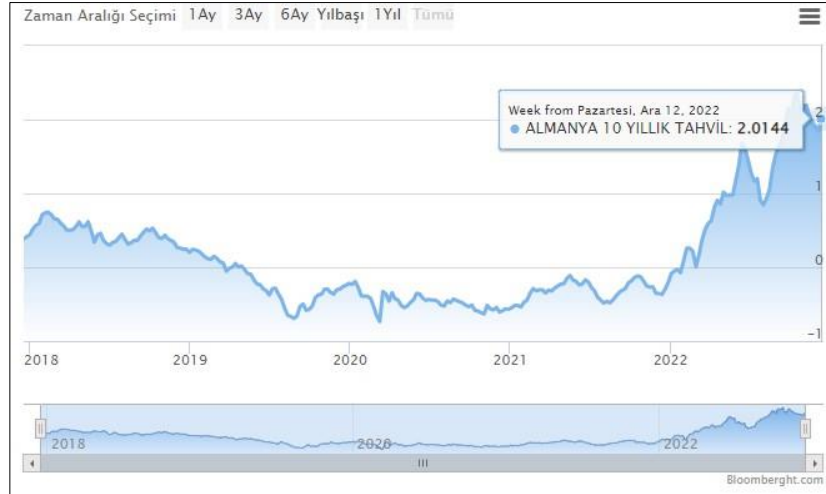
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

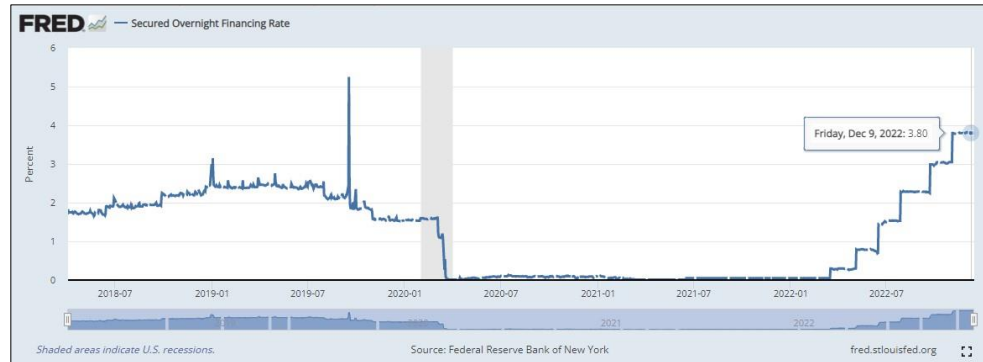


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

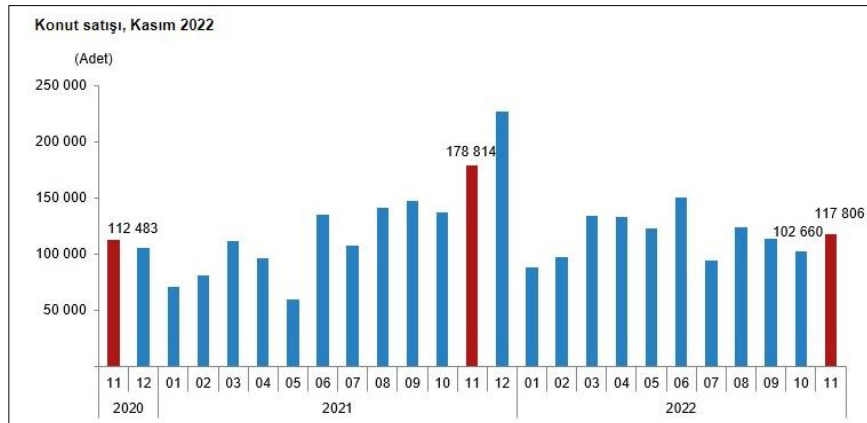
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

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

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

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

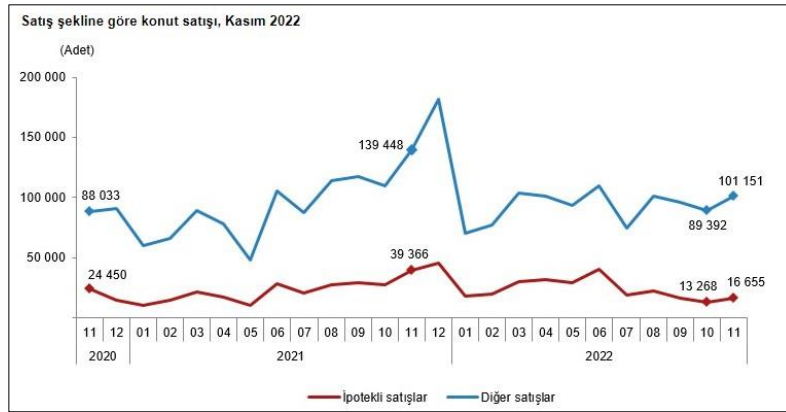


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

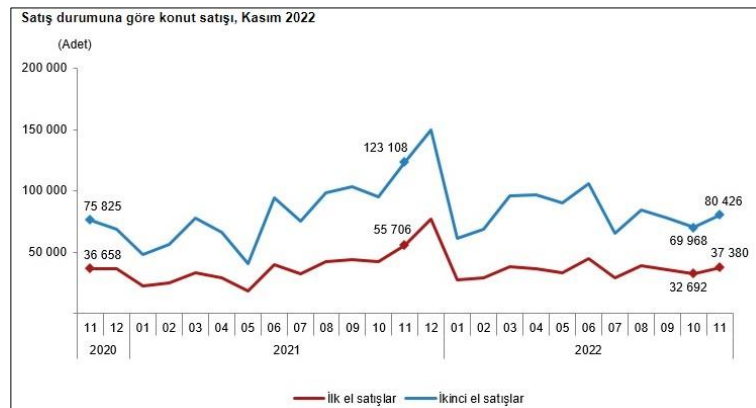
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



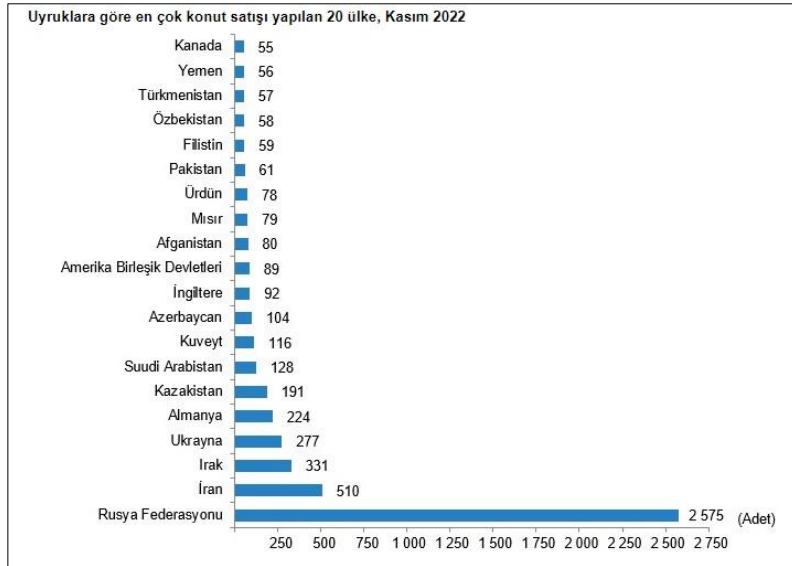
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 653 ada 2 parsel 10312,44 m2 yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrili durumdadır, giriş ve çıkış parselin güneydoğu cephesinden sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan alan saha betonu ile kaplıdır.

Parsel üzerinde yer alan yapı mimari projesine göre yaklaşık brüt 3270 m2 kullanım alanıdır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Onaylı projesine göre Bodrum+zemin+normal kat olmak üzere toplamda 3 katlı ve ana girişi doğu yönünden zemin kat seviyesinden sağlanacak şekilde projelendirilmiştir. **Bodrum kat**, 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 **750 m2** alandan, **Zemin kat**, 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 **1770 m2** alandan, **Normal kat**, 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan wc alanlarından oluşacak **750 m2** alandan oluşmakta olup toplamda **3270 m2** kapalı alandan oluşmaktadır.

Taşınmaz betonarme olarak inşa edilmiştir. Dış cephesi klasik sıva üzeri dış cephe boyalı, peron cepheleri alüminyum doğramalı camekândır. İçerisinde ortak gezinti alanlarında zeminler seramik kaplamalı, merdivenler granit kaplamadır. İç duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Merdiven korkulukları krom kaplamalı alüminyum doğramdan imal edilmiştir. Yazıhane, kafeterya, kuaför vb. hacimlerde zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Bu alanlarda giriş cepheleri alüminyum doğramalı camekan şeklindedir. Taşınmazın ısıtması merkezi kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı oldukça bakımlı durumdadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda otobüs terminali olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 3 kat, konut imarlı, 352 m2 yüzölçümlü arsa 950.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre imar durumu ve yüzölçümü bakımından avantajlıdır. İlgilisi: 0 543 264 36 62

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2 kat, konut imarlı, 352 m2 yüzölçümlü arsa 680.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre imar durumu ve yüzölçümü bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 535 790 75 48

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 3 kat, konut imarlı, 308 m2 yüzölçümlü arsa 575.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre imar durumu ve yüzölçümü bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 685 98 55

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 4 kat, konut imarlı, 15.000 m² yüzölçümlü yola terki bulunan arsa 20.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre imar durumu ve yüzölçümü bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 541 896 16 29

EMSA DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	352,00m ²		352,00m ²		308,00m ²		15.000,00m ²	
Satış fiyatı	950.000 TL		680.000 TL		575.000 TL		20.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	2.699 TL		1.932 TL		1.867 TL		1.333 TL	
Pazarlık	6%	-	6%	-	6%	-	6%	-
Konum ve diğer Şerefiye	0%	-	10%	+	10%	+	10%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	0%	-
İmar Durmu Şerfiyesi	30%	-	20%	-	30%	-	35%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.457 TL		1.430 TL		1.195 TL		920 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.250TL/m ²							

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumda çarşı içinde 45 m² zemin, 40 m² bodrum kat toplamda 85 m² kullanım alalına sahip dükkan 1.590.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (Bodrum kat zemin kata ¼ oranında ilave edilmiştir.)

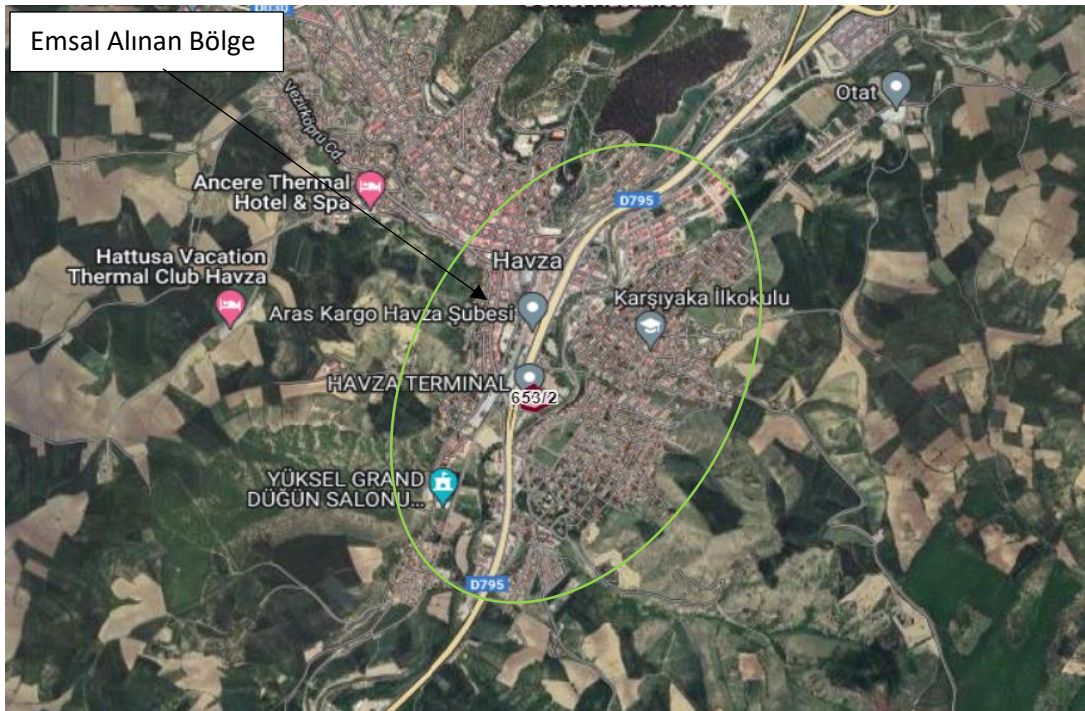
(1.590.000-TL / 55 m² = ~28.900 TL/m²) (15 Yıl amorti süresi ile aylık kira bedeli 160 TL/m²)

İlgilisi: 0 507 040 48 55

[E:5 Görüş Kira] Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmede dükkan kira bedellerinin aylık 50 TL/m² den başlayıp konum ve ticari potansiyele göre 150 TL/m² ye kadar çıkabileceği bilgisi alınmıştır.

MK Gayrimenkul: 0554 613 96 89

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



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgenin imar durumunda konut imarlı parseller hakimdir. Taşınmazın yer aldığı bölgedeki konut imarlı parseller incelenmiş olup bölgede konut lejantlı arsaların birim fiyatları konumlarına göre değişiklik göstermekle birlikte 900 TL/m² ile 1.400 TL/m² aralığında pazarlanmaktadır. Ticari parseller tercih edilebilirliği bakımından yüksek birim değere sahiptir. Taşınmaz sadece otogar alanı imarlı olması sebebiyle ticari parsellere göre % 40-50 olumsuz şerefiyeye sahiptir. Emsallerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınarak değer düzeltmeleriyle taşınmaza arsa birim değeri olarak 1310 TL/m² takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Arsa Değeri: 10.312,44 m² x 1310 TL/m² = ~13.500.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **13.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın bakımlı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın oldukça bakımlı olması da yapı sınıfı belirlenirken dikkate alınmıştır. Yapı her ne kadar bakımlı olsa da 2007 yılında inşa edilmiş olması göz önünde bulundurularak % 10 civarında amortisman düşülmüştür.

TAŞINMAZ	KULLANIM ALANI (m2)	BİRİM FİYAT (TL/m2)	YIPRANMA PAYI	DEĞER
YAPI	3270	4.950,00 ₺	10	14.570.000,00 ₺
ARSA	10312,44	1.309,10 ₺	-	13.500.000,00 ₺
ÇEVRE DÜZENİ, ALTYAPI, RUHSAT VB. GİDERLER				1.930.000,00 ₺
TOPLAM				30.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **30.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde ana gayrimenkul vasfındaki taşınmazın tamamının tek bir amaçla kullanılması sebebiyle bütün kapalı alan üzerinden bir kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Ülke genelinde benzer gayrimenkuller için belirlenen ve ortalaması alınan bir veri olmadığı için tarafımızın araştırmaları ve uzmanın görüşleri doğrultusunda yaklaşık 18 yıl civarında değerini amorti edeceği, bu süresinde %5,56 oranında kapitalizasyon oranı olduğu tespit edilmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 981 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde zemin kat metrekaresi birim kira değeri aylık 120-160 TL, normal katlarda katlarda ise 100-120 TL aralığında tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmaz için 140.000 TL/Ay kira bedeli takdir edilmiştir. Taşınmaz için kapitalizasyon oranı yapılan incelemeler neticesinde 0,056 olarak belirlenmiştir.

KONUM	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
ZEMİN KAT	676,00	155,33 ₺	105.000,00 ₺	1.260.000,00 ₺	0,056	22.500.000,00 ₺
NORMAL KAT	306,00	114,38 ₺	35.000,00 ₺	420.000,00 ₺	0,056	7.500.000,00 ₺
TOPLAM			140.000,00 ₺	1.680.000,00 ₺	-	30.000.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~30.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~140.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 653 ada 2 parselde bulunan "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada arsa vasıflı emsaller araştırılmıştır. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 nolu parselde bulunan "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Rakamla; **30.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuz Milyon Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 35.400.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6966 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
BURAK BARIŞ Digitally signed by BURAK BARIŞ DN: SERIALNUMBER=12946205852, C=TR, L=ANKARA, CN=BURAK BARIŞ Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2022.12.30 16:58:12+03'00' Foxit Reader Version: 10.1.3	RACİ GÖKCEHAN SONER Digitally signed by RACİ GÖKCEHAN SONER DN: SERIALNUMBER=43933302186, C=TR, L=ANKARA, CN=RACİ GÖKCEHAN SONER Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2022.12.30 16:55:57+03'00' Foxit Reader Version: 10.1.3	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Digitally signed by ERDENİZ BALIKÇIOĞLU DN: SERIALNUMBER=29039108440, C=TR, L=ANKARA, CN=ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2022.12.30 16:53:11+03'00' Foxit Reader Version: 10.1.3

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-12-2022-11:42

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	653/2
Taşınmaz Kimlik No:	65205529	AT Yüzölçümü(m2):	10312.44
İl/İlçe:	SAMSUN/HAVZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNÖNÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1070	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

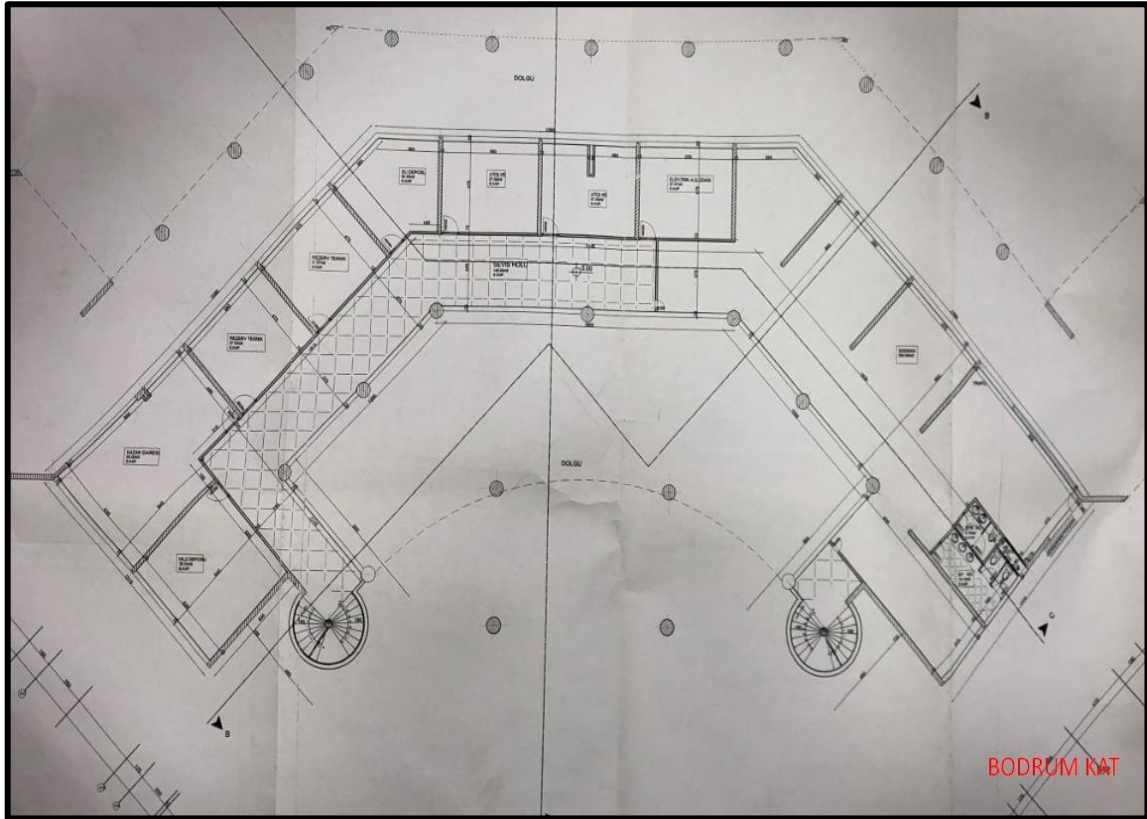
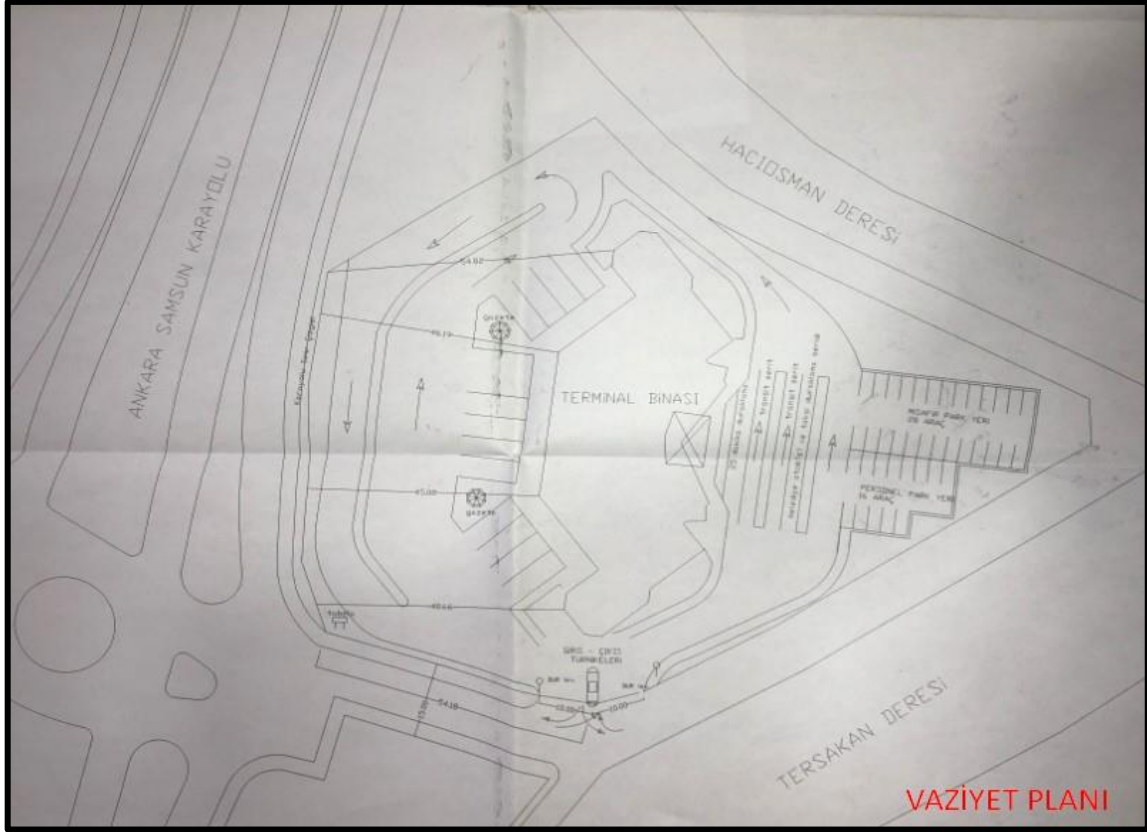
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
181193997	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10312.44	10312.44	Satış 16-02-2011 505	-

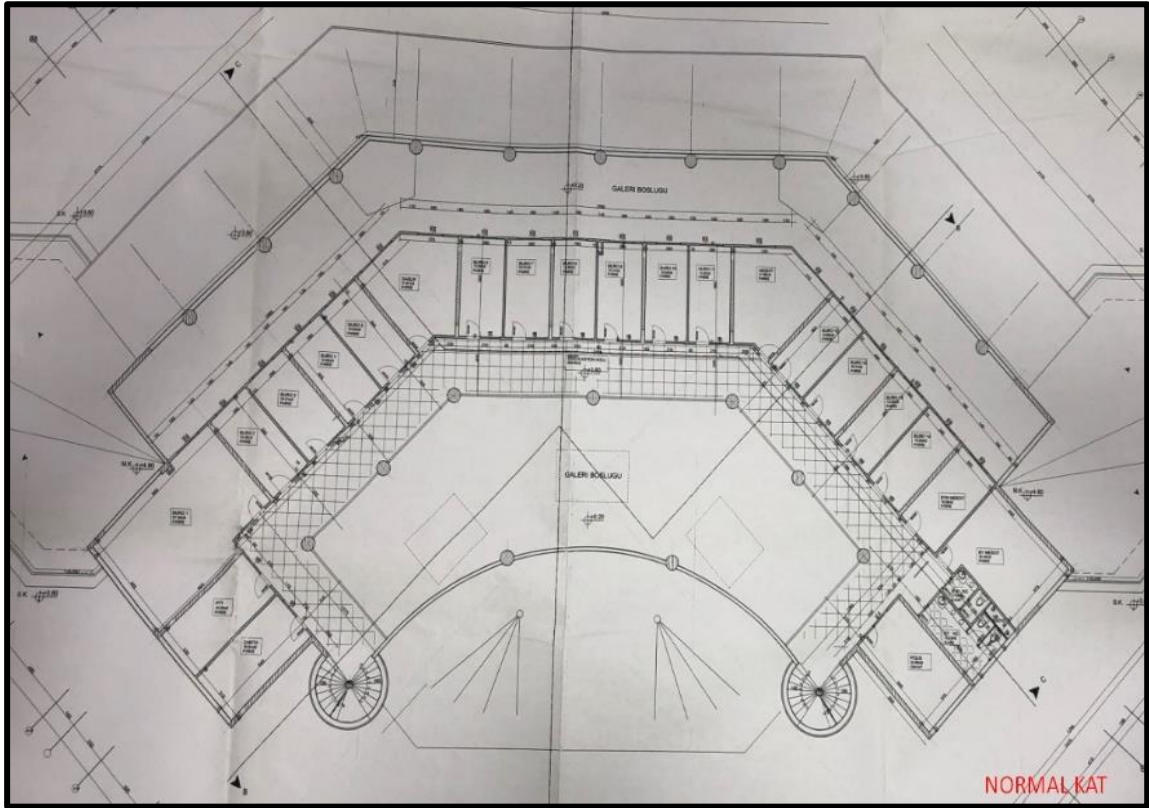
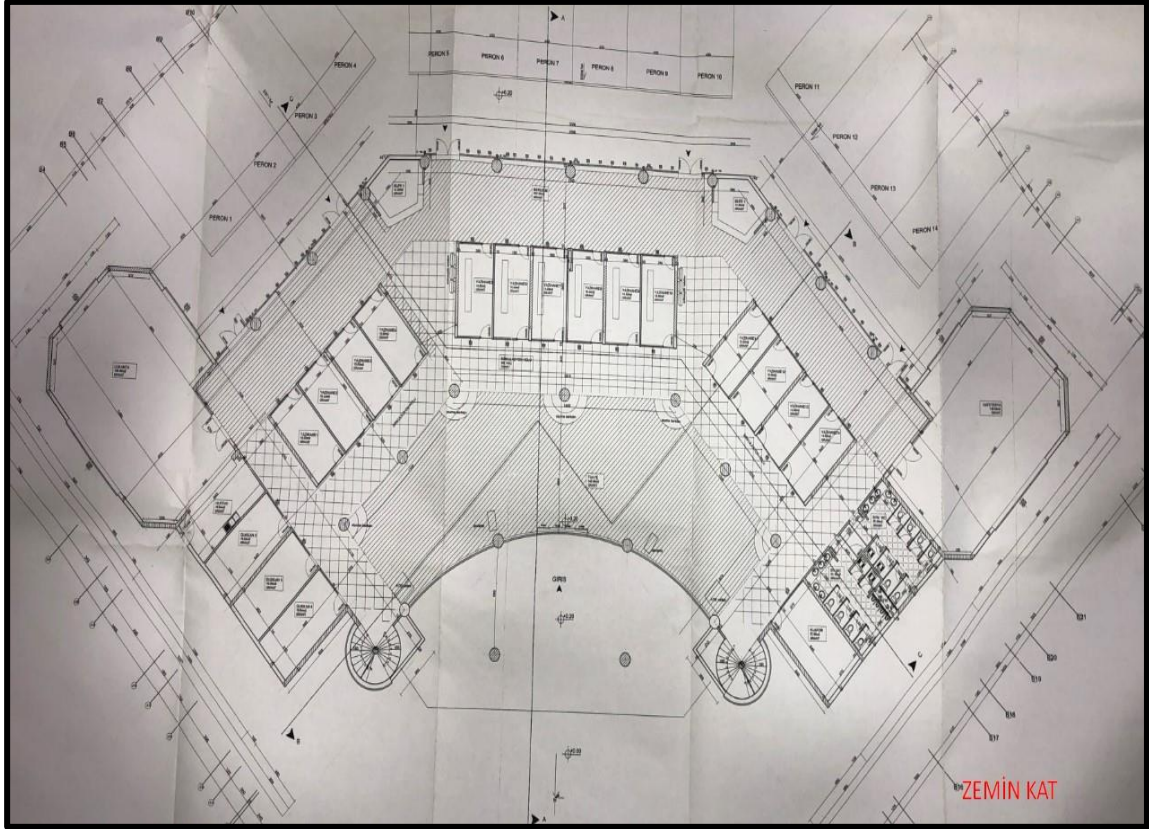
Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	65205529
İl	Samsun
İlçe	Havza
Mahalle/Köy	İnönü
Ada	653
Parsel	2
Tapu Alanı	10.312,44
Nitelik	2 Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	B.A



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 adresi: VİLLA MİMARLIK PAZARI MAHALLESİ MEYDAN HAMAMI GEÇİDİ CUMHURİYET İŞ MERKEZİ NO:7/2 Vergi Dairesi: SAMSUN Vergi Sicil no: 432 001 24 90 Oda sicil no: 20153 Oda Sicil no: 59043  mimar proje 			
TEKNİK KADRO				TMMOB ODA VİZESİ			
MİMARİ	MUSTAFA GÜNER MİMAR			 MİMARLAR ODASI SAMSUN ŞUBESİ MİMARİ DENETİM ONAYI 2015-106 13.06.07 Emine Aydan GÖRÜŞÜ Oda Sicil No: 52419 Mesai Durumu: Görevli  4B-3953 m ²			
	KEZBAN BODUR İNŞ. TEK.						
	ESRA GÜLLE RESTORATÖR						
	EMRE YILDIRIN TEKNİKER						
STATİK							
MAKİNA							
ELEKTRİK							
FENNİ MESUL							
RUHSAT TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO	KARTEX NO	DOSYA NO			
 2015-106 13.06.07 2015-106 13.06.07				ONAY  Ekrem TAS Fen İşleri			





[illegible]

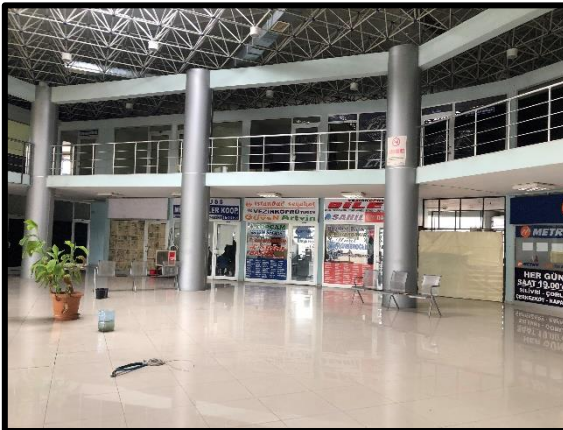
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Proje Adı: ...					2. Proje No: ...				
3. Proje Adres: ...					4. Proje Durumu: ...				
5. Proje Sahibi: ...					6. Proje Mühür: ...				
7. Proje Tarih: ...					8. Proje Durumu: ...				
9. Proje Durumu: ...					10. Proje Durumu: ...				
11. Proje Durumu: ...					12. Proje Durumu: ...				
13. Proje Durumu: ...					14. Proje Durumu: ...				
15. Proje Durumu: ...					16. Proje Durumu: ...				
17. Proje Durumu: ...					18. Proje Durumu: ...				
19. Proje Durumu: ...					20. Proje Durumu: ...				
21. Proje Durumu: ...					22. Proje Durumu: ...				
23. Proje Durumu: ...					24. Proje Durumu: ...				
25. Proje Durumu: ...					26. Proje Durumu: ...				
27. Proje Durumu: ...					28. Proje Durumu: ...				
29. Proje Durumu: ...					30. Proje Durumu: ...				
31. Proje Durumu: ...					32. Proje Durumu: ...				
33. Proje Durumu: ...					34. Proje Durumu: ...				
35. Proje Durumu: ...					36. Proje Durumu: ...				
37. Proje Durumu: ...					38. Proje Durumu: ...				
39. Proje Durumu: ...					40. Proje Durumu: ...				
41. Proje Durumu: ...					42. Proje Durumu: ...				
43. Proje Durumu: ...					44. Proje Durumu: ...				
45. Proje Durumu: ...					46. Proje Durumu: ...				
47. Proje Durumu: ...					48. Proje Durumu: ...				
49. Proje Durumu: ...					50. Proje Durumu: ...				
51. Proje Durumu: ...					52. Proje Durumu: ...				
53. Proje Durumu: ...					54. Proje Durumu: ...				
55. Proje Durumu: ...					56. Proje Durumu: ...				
57. Proje Durumu: ...					58. Proje Durumu: ...				
59. Proje Durumu: ...					60. Proje Durumu: ...				
61. Proje Durumu: ...					62. Proje Durumu: ...				
63. Proje Durumu: ...					64. Proje Durumu: ...				
65. Proje Durumu: ...					66. Proje Durumu: ...				
67. Proje Durumu: ...					68. Proje Durumu: ...				
69. Proje Durumu: ...					70. Proje Durumu: ...				
71. Proje Durumu: ...					72. Proje Durumu: ...				
73. Proje Durumu: ...					74. Proje Durumu: ...				
75. Proje Durumu: ...					76. Proje Durumu: ...				
77. Proje Durumu: ...					78. Proje Durumu: ...				
79. Proje Durumu: ...					80. Proje Durumu: ...				
81. Proje Durumu: ...					82. Proje Durumu: ...				
83. Proje Durumu: ...					84. Proje Durumu: ...				
85. Proje Durumu: ...					86. Proje Durumu: ...				
87. Proje Durumu: ...					88. Proje Durumu: ...				
89. Proje Durumu: ...					90. Proje Durumu: ...				
91. Proje Durumu: ...					92. Proje Durumu: ...				
93. Proje Durumu: ...					94. Proje Durumu: ...				
95. Proje Durumu: ...					96. Proje Durumu: ...				
97. Proje Durumu: ...					98. Proje Durumu: ...				
99. Proje Durumu: ...					100. Proje Durumu: ...				



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.




Sermaye Piyasası
Uzmanlık Sınavı Eğitim Kurululuğu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Uzmanlık Sınavı Eğitim Kurululuğu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

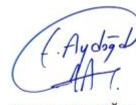
Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan