

# ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin  
15.12.2013 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**( SAMSUN –HAVZA OTOGARI)**

**RAPOR NO : 2013/OZ/076  
RAPOR TARİHİ: 08.01.2014**

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

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



RAPOR NO: 2013-OZ-076

RAPOR TARİHİ: 08.01.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER	
<b>RAPOR NO:</b>	2013-OZ-076
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	08.01.2014
<b>RAPORU TALEP EDEN:</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<p><b>Ersan BOZDOĞ</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891</p> <p><b>Aynur BAŞ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727</p>

<b>GAYRİMENKUL' ÜN ADRESİ:</b>	İNÖNÜ MAHALLESİ, İNÖNÜ BULVARI NO:57 HAVZA/SAMSUN
<b>GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:</b>	SAMSUN-HAVZA OTOGARI
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312.44 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, “ İki Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz.
<b>İMAR DURUMU:</b>	Terminal Alanı
<b>30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN SATIŞ DEĞERİ</b>	<p><b>KDV Hariç Yasal Durum Değeri:</b> <b>7.547.000,00-TL</b></p> <p><b>KDV Dâhil Yasal Durum Değeri:</b> <b>8.905.460,00.-TL</b></p>

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

## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

##### RAPOR BİLGİLERİ

1.1	İçindekiler	4
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.3	Rapor Türü	7
1.4	Raporu Hazırlayanlar	7
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
1.6	Değerleme Tarihi	7
1.7	Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.8	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	7

#### BÖLÜM 2

##### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1	Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3	Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar	8
2.4	Raporda Kullanılan Değer Tanımları	9

#### BÖLÜM 3

##### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar	10
3.3	İmar Bilgileri	11
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	11
3.5	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	12
3.6	Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	13
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.8	Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13

#### BÖLÜM 4

##### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	15
4.2.1	Makro Ekonomik Veriler	15
4.2.2	Türkiye’de Petrol Piyasası	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17

4.4	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	17
4.5	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	18
4.6	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	18
4.7	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	19
4.8	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	20
4.9	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	20
4.10	Nakit/Gelir Akımları Analizi	20
4.10.1	Maliyet Oluşumları Analizi	22
4.10.2	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	22
4.11	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.12	Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri	23
4.13	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
4.14	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	24
4.15	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	24
4.16	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
4.17	Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	24

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1	Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	25
5.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri	25
5.4	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadı	25
5.5	Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı	25

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
6.2	Nihai Değer Takdiri	26

### EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- (1) ADET TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
- 3- (1) ADET İMAR DURUM YAZISI
- 4- (1) ADET TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
- 5- (1) ADET EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
- 6- (2) ADET LİSANS BELGESİ

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.01.2014 tarihinde, 2013-OZ-076 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "İki Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ( Hissesi: Tam ) mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 16.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2013 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 15.12.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 31.01.2013 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-076 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

#### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 15.06.2013 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

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

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

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

## 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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



## Uydu Görüntüleri



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

Değerleme konusu taşınmaza ait, Havza Tapu Müdürlüğü'nün 19.12.2013 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-2), Havza Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 19.12.2013 tarihinde alınmış imar planı (Ek-3), Havza Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 2013 yılına ait emlak vergi değerleri yazısı (Ek-4) ekte sunulmuştur.

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

#### **İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI**

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

-2 numaralı parsel üzerinde konumlu Havza Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 17.07.2008 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur.( 17.07.2008 tarihinde verilmiş olup 17.07.2013 tarihine kadar geçerliliğini yitirdiği tespit edilmiştir.)

### 3.3. İmar Bilgileri

Havza Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.05.2007 tarihli imar durum yazısı (Ek-3) ile değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri belirlenmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ekli yazılarında değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Havza Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Terminal Alanı"nda kalmakta olduğu belirlenmiştir.

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

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Havza Tapu Müdürlüğü'nde 19.12.2013 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup 19.12.2013 tarihli tapu kayıt belgesinden taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı anlaşılmıştır..

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

Havza Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nde 19.12.2013 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın 2013 yılı emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

**2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.316.121,07.-TL**

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

#### 653 ADA 2 PARSEL

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

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

Samsun İli, Havza İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 19.12.2013 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

#### **Beyanlar Hanesinde;**

\* Beyanlar hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **Şerhler Hanesinde;**

\* Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **İrtifak Hakları Hanesinde;**

\* Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### **Rehin Hakları Hanesinde;**

\* Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayıp taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşılırmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri , 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu , batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya ,Güney batısında ise Çorum illeridir. Samsun ili yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul

**Havza:**

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

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

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

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

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

İlçede zahirecilikle iştigal eden esnafın daha iyi ortamda ticaret yapmaları için Samsun Ticaret Borsası tarafından satın alınan Yenimescit Mah.-Vezirköprü yolu üzerinde 35.000m2 arazi üzerine Zahireciler Yapı Kooperatifi kurulmuş, 2006 yılı eylül ayı itibarı ile faaliyete geçmiştir. Projede Borsa idare Binası, 1 adet kantar ve 56 adet 160 m2 alanlı iş yeri bulunmaktadır. Bu iş yerlerinde yaklaşık 90 işçi çalışmaktadır.

Bekdiğin Beldesi hudutlarında Organize sanayi Bölgesi kurulması çalışmaları devam etmekte olup, 2113 parsel nolu, 96 ha. 5918 m2.85 dm. alanın tahsisi yapılmış ve Yönetim Kurulu oluşturulmuştur.

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

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

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

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

## 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibari ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülmesi ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

## 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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



#### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmazın giriş kapıları camlı alüminyum doğrama, merdivenleri ve sahanlıkları mermer kaplı olup merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın pencere doğramaları ısı camlı alüminyumdur. Kapı doğramaları ahşap üzeri yağlı boyalı ve camlı



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

alüminyumdur. Değerleme konusu gayrimenkulün elektriği, jeneratörü, suyu, katı yakıtlı kaloriferi, 24 saat güvenlik sistemi, 16 adet kamera mevcuttur. Değerleme konusu gayrimenkulün, çatı kaplaması trapez kesitli poliüretanlı sandviç panel olup, dış cephesi kısmen alüminyum cam giydirme, granit seramik kaplama, alüminyum panel, kısmen de silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır. Ayrıca, konstrüksiyon üzeri polikarbon kaplı sundurma bulunmaktadır.

## Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

### Olumlu Faktörler

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

### Olumsuz Faktörler

- -

## 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Değerleme çalışmamız; taşınmazların hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkan ve yazıhane aylık kira birim metrekare değerlerinin 30.-TL - 40.-TL arasında olduğu, normal katta yer alan dükkan metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan büroların aylık kira birim metrekare değerlerinin 20.TL - 30.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan tipi gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 15-16 yıl olduğu kanaatine varılmıştır.

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

### Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

### Maliyet Yaklaşımı

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

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

### Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın boş arazi değeri 4.949.971,20.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

##### HAVZA BELEDİYESİ

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 1810 m<sup>2</sup> alana sahip olan akaryakıt lejantlı boş arsa 1.267.89,00 TL muhammen bedel üzerinden satışa çıkartılmıştır. (700 TL/m<sup>2</sup>)

##### ÇEVRE HALKI

-Çevre halkı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ilçe merkezine yakınlığına göre m<sup>2</sup> birim değerinin değişiklik göstereceği bilgisi tarafımıza bildirilmiş olup arsa m<sup>2</sup> birim fiyatları 400 TL ile 550 TL arasında değişmektedir.

##### HAVZA BELEDİYESİ

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 2585 m<sup>2</sup> alana sahip olan ayırık nizam dört kat konut imarlı boş arsa 1.292.865,00 TL muhammen bedel üzerinden satışa çıkartılmıştır. (500 TL/m<sup>2</sup>)

##### KEVSER EMLAK: CEP TEL : 0537 258 98 05

-Kevser Emlak ile yapıla görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ilçe merkezine yakınlığına göre m<sup>2</sup> birim değerinin değişiklik göstereceği bilgisi tarafımıza bildirilmiş olup arsa m<sup>2</sup> birim fiyatları 420 TL ile 600 TL arasında değişmektedir.

Bölgede yapılan incelemede ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre 400-TL ile 700-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezine yakın konumda bulunmakta olup parselin konumu mevcut yapısı, emsalleri, taşınmazın beton sahası, çevre düzenlemesi, totem tabelası gibi yatırımları da dikkate alınarak parsel birim metrekare değerinin 480,00.TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

$10.312,44\text{m}^2 \times 480,00\text{-TL/m}^2 = 4.949.971,20\text{-TL} \sim \mathbf{4.950.000,00\text{-TL}}$   
olarak belirlenmiştir.

#### 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 3.953,00m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 730,00TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; 6 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değerinin:

Terminal Yapı Değeri:  $3.953,00\text{m}^2 \times 730,00\text{-TL/m}^2 \times 0,90 = 2.597,121\text{-TL} \sim 2.597.000,00\text{-TL}$   
 Taşınmazın Arsa Değeri:  $10.312,44\text{m}^2 \times 480,00\text{-TL/m}^2 = 4.949.971,20\text{-TL} \sim 4.950.000,00\text{-TL}$   
**Taşınmazın Toplam Değeri: 7.547.000,00-TL**

olarak belirlenmiştir.

#### 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkan ve yazıhane aylık kira birim metrekare değerlerinin 30.-TL - 40.-TL arasında olduğu, normal katta yer alan dükkan metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan büroların aylık kira birim metrekare değerlerinin 20.TL - 30.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan tipi gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 12-15 yıl olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı  $1.723,62\text{m}^2$ 'dir. Zemin kattaki dükkan ve yazıhane toplam kiralanabilir alanı  $783,41,00\text{m}^2$ , 1. Normal kattaki büroların toplam kiralanabilir alanı  $940,21\text{m}^2$ , toplam kiralanabilir alanı  $1.723,62\text{m}^2$  olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %95 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, otogar içerisinde yer alan dükkan veya mağazaların ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 17.USD (37.TL) olabileceği, 1. normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 12.USD (26.TL) olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bunun yanı sıra Toplam  $3.953\text{ m}^2$  kapalı alana sahip, İnönü Caddesi Bulvarı, No:12 Havza / SAMSUN adresinde yer alan Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden geçerli olmak üzere aylık  $32.927,00\text{ TL}+\text{KDV}$ . Bedeli üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın ingirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre  $6.499.310,68\text{ TL}$  olarak belirlenmiştir.

##### İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - Havza Terminali) ABD \$

	2014	2015	2016	2017	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	\$ 195.560,00	\$ 201.426,80	\$ 207.469,60	\$ 213.693,69	\$ 220.104,50
İskonto Faktörü	1,09	1,19	1,30	1,41	1,54
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	\$ 179.412,84	\$ 169.536,91	\$ 160.204,60	\$ 151.386,00	\$ 2.374.676,89
Büyüme Oranı	3%	Net Bugünkü Değerlerin Toplamı (\$)			\$ 3.035.217,24
İskonto Oranı	9%	1 ABD Doları			2,1413 TL
		Net Bugünkü Değerlerin Toplamı (TL)			6.499.310,68 TL

(Hesaplamlarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

#### 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkan ve yazıhane aylık kira birim metrekare değerlerinin 30.-TL - 40.-TL arasında olduğu, normal katta yer alan dükkan metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan büroların aylık kira birim metrekare değerlerinin 20.TL - 30.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Bunun yanı sıra Toplam 3.953 m2 kapalı alana sahip, İnönü Caddesi Bulvarı, No:12 Havza / SAMSUN adresinde yer alan Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 32.927,00 TL+KDV. Bedeli üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca kira sözleşmesine göre kira artış oranı TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı olarak belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumunca 03.01.2014 tarihinde ;

TÜFE'de (2003=100) 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,49 artış gerçekleştiği,

Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE), 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,11, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %4,48 artış gösterdiği açıklanmıştır.

Taşınmazın 2014 yılı kira artış oranı Şubat 2014 tarihinde açıklanacak oranlar dikkate alınarak belirlenecek olup ocak ayı verilerine göre %7,40 (TÜFE)+ % 6,97 (ÜFE)/2 =% 7,185 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın ; Yıllık kira bedelinin: 32.927 TL x 12 ay x 1.07185 =423.513,00 TL

Aylık kira bedelinin :32.927 TL x 1.07185 = 35.292,00 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2013 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 730,00.-TL'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

3.953,00m<sup>2</sup> x 730,00.-TL/m<sup>2</sup>= **2.885,690.-TL** olarak hesaplanmıştır.



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

Samsun İli, Havza İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 19.12.2013 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmaz hisseli mülkiyete sahip değildir.

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

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değeri belirlenerek toplam değere ulaşılmıştır. Ayrıca İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alındığından (Kira sözleşmesi toplam 3953 m2 üzerinden 17.02.2011 de başlatılarak TEFE+ÜFE/2 oranında arttırılmak suretiyle bugünkü değerine ulaştığından ) maliyet yöntemine göre bulunan değerden düşük kalmıştır. Taşınmazın her iki yöntem ile bulunan sonuçlar arasından maliyet yöntemi ile bulunan 7.547.000 TL nin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Samsun İli, Havza Tapu Müdürlüğü'nün 19.12.2013 tarihli tapu kayıt örneklerinin incelenmesi sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidatı bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denmektedir. Bu nedenle taşınmazın Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu takdir edilmiştir.

#### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 15.12.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel, 10.312,44m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “İki Katlı Betonarme Otopark Binası Ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Hissesi: Tam ) mülkiyetinde yer alan taşınmazın 30.12.2013 tarihi itibari ile değerinin;

#### KDV HARİC

7.547.000-TL

3.524.494-USD

2.561.604.-EURO

Yedimilyonbeşyüzkırkyedibin TÜRK LİRASI

Üçmilyonbeşyüzyirmidörtbindörtüyüzdoksan dört USD

İkimilyonbeşyüzaltmışbirbinaltıyüzdört EURO

#### KDV DAHİL

8.905.460-TL

4.158.902-USD

3.022.692-EURO

Sekizmilyondokuzyüzbeşbindörtüyüzdoksan TÜRK LİRASI

Dörtmilyonyüze sekizbindokuzyüziki USD

Üçmilyonyirmikibinaltıyüzdoksaniki EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamlarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

#### Raporu Hazırlayan

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



#### Raporu Onaylayan

**Aynur BAŞ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Caddesi 26/7 Taksim-İST.  
Tel: 0212 244 09 61 Fax: 244 09 66  
Beyoğlu VD-BİE 053 5 126  
Tic. Sic. No: 007062

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

**EK-1 Fotoğraflar:**





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.









ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.











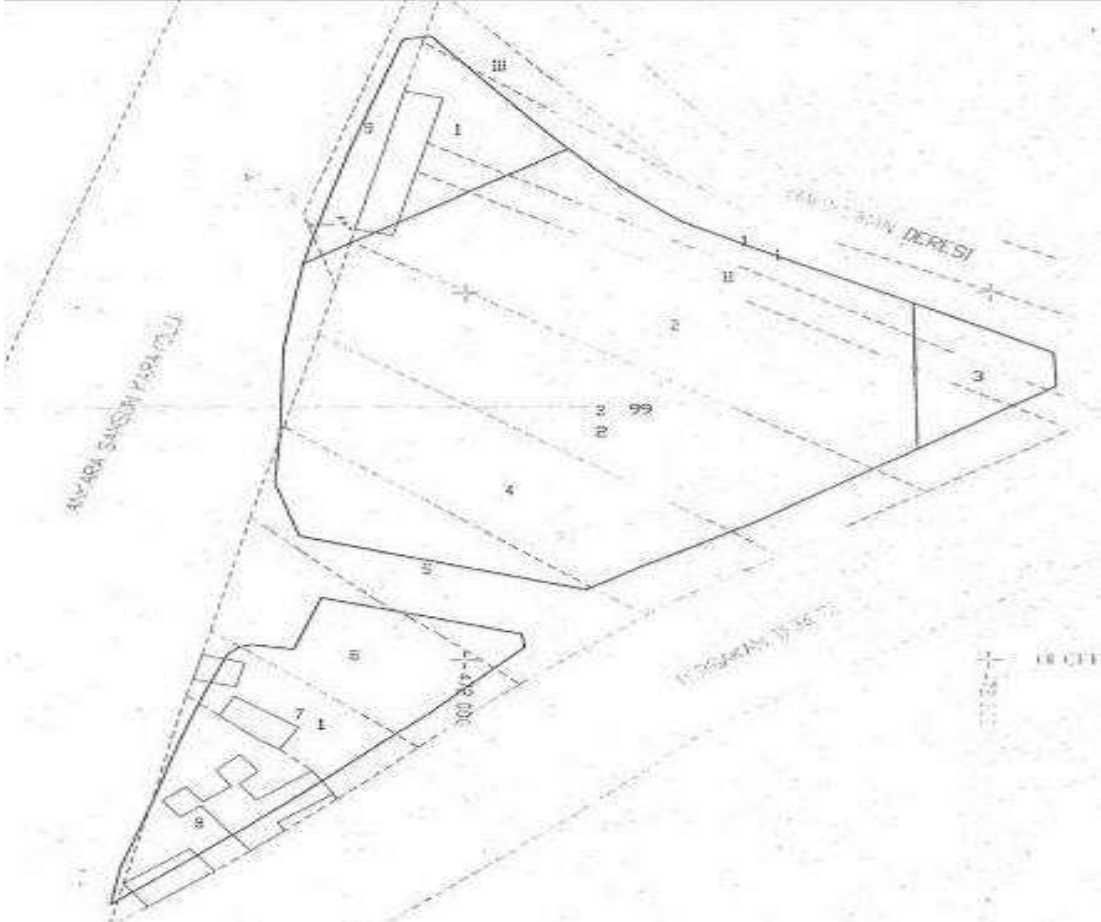
### TAKBİS BELGESİ

TAŞINMAZ ALI TAAPU KAYDI									
Form No:	ALAN/0001	Alan No:	653 / 2						
Form K:	1030/01	Yapı No:	1030/01/44						
B. No:	1030/01/01/01 ✓	Alan No:	1030/01/44						
Konut No:	1030/01 ✓								
Mülk No:	1030/01 ✓								
Mülk No:	11/1070								
Kat No:	1030/01								
MÜLKİYET DEĞERLEME									
Sıra No	Mülk	Alan No	Mülk No	Mülk No	Mülk No	Mülk No	Mülk No	Mülk No	Mülk No
1	ALAN/0001/01/01/01	1030/01	1030/01	1030/01	1030/01	1030/01	1030/01	1030/01	1030/01
			✓	✓			16.02.2011	505	

Temiz

S





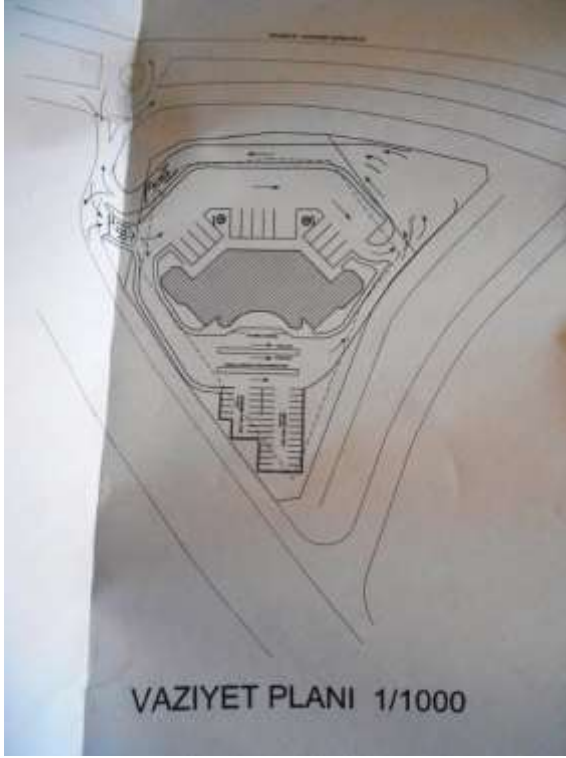




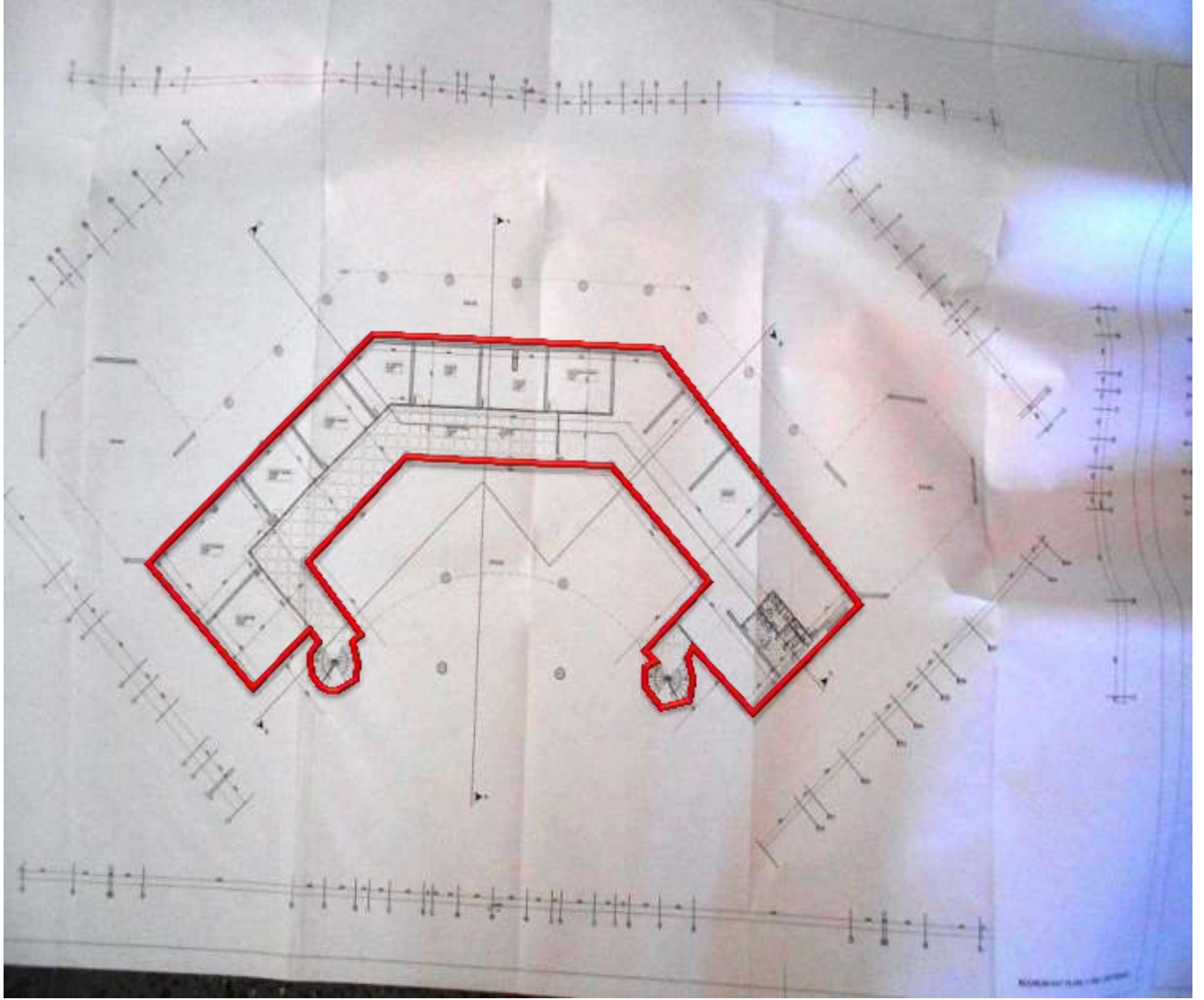


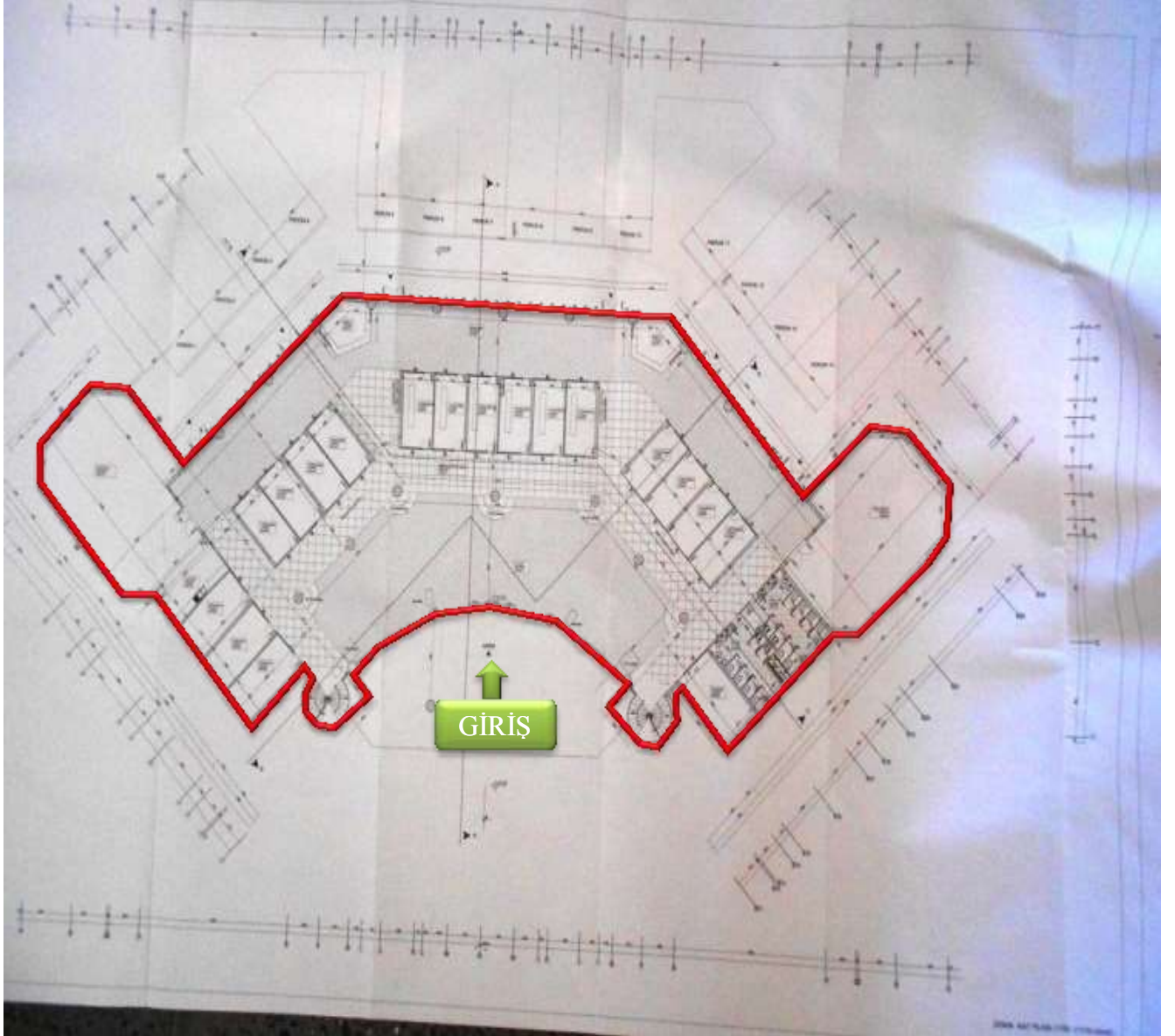


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

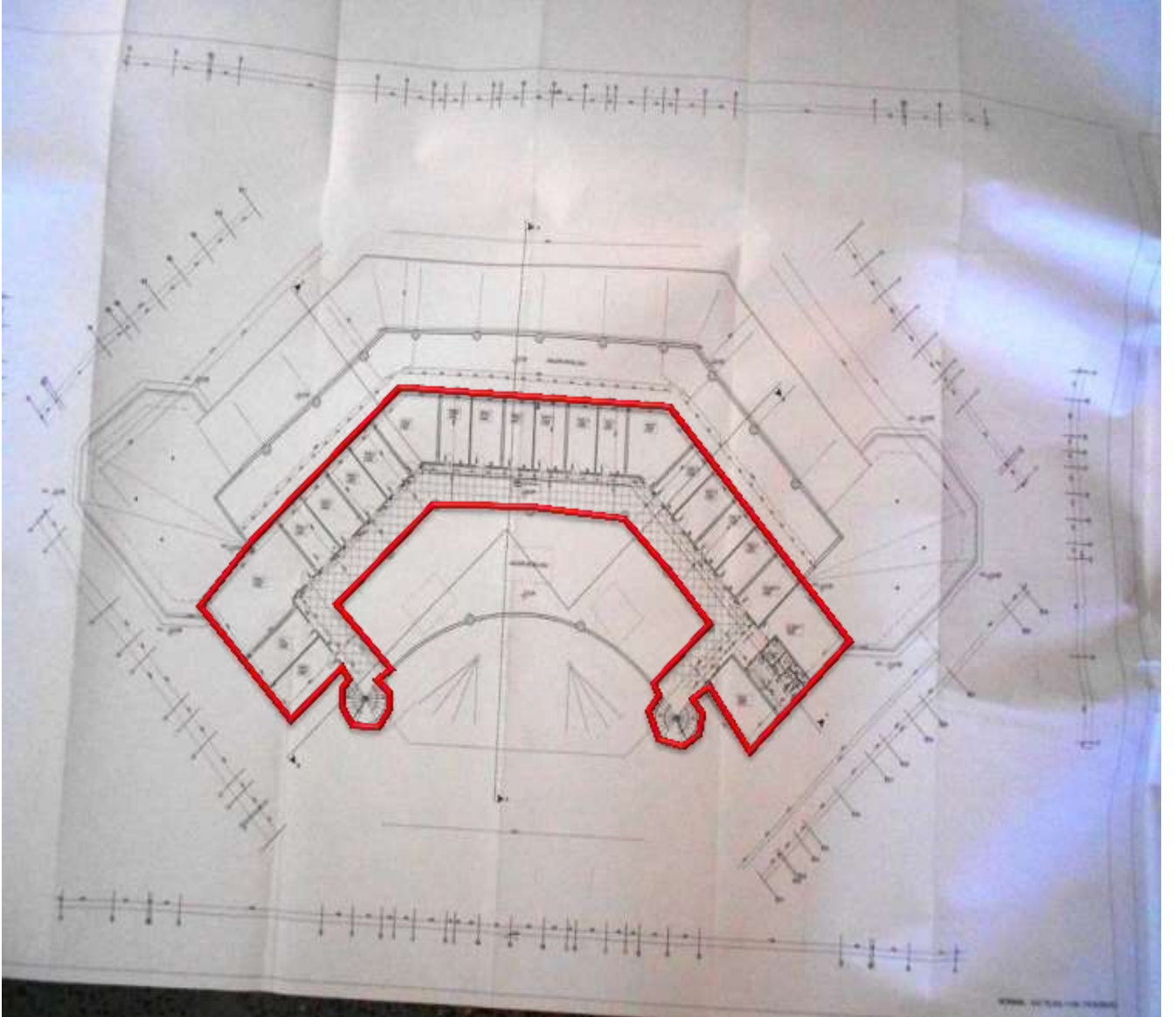
















ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)**

**İL/İLÇE**  **YIL** 2013 **GÖRÜŞ NO**

**BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  **Bildirim Veriliş Nedeni**  **Değişiklik**  **Diğer**

**MÜKELLEFİN**

1 Vergi Kimlik No: 105056820 2 Telefon No:

(T.C. Vatandaş Olarak Seçilen Kurumlar T.C. Kimlik Numarası Yazılmaktadır.)

3 Emlak Vergisi: 25571 4 Fatura No:

5 Soyadı (Unvanı):  **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

6 Adres: **BÜYÜKDERE CAD. METRO CITY** **İSTANBUL**

7 Adres: Cadde:  Sokak:  Kapı No: 171- Daire No: 7 Posta Kodu:

8 İçe Ad:  E Ad:

9 e-posta adresi:

**BİNA BİLDİRİMİ**

BİNAYA AİT BİLGİLER		İ.BİNA	K.BİNA	İ.BİNA
1	Bulunduğu Köy veya Mahalle Adı	İNÖNÜ MAHALLESİ		
2	Cadde veya Sokak (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölge)	İNÖNÜ BULVARI CADDESİ		
3	Kapı ve Daire No	1		
4	Tapuda Kayıt	BA		
	Pafta No	653/2		
	Ada/Parsel No	12 / 1070		
5	Binanın alanının alanı (m <sup>2</sup> )	10.312.44		
6	Binaya ait arsa payının oranı ve metrekaresi	1/1 1/1 10312.44		
7	İnşaat Türü (Çelik-Betonsuz, Çelik-Betonlu, Betonarme Karkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taş Duvarlı-Çamur Harç, Geceklendi, Başlı)	Betonarme Karkas		
8	İnşaat Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Başlı)	3.Sınıf		
9	Kullanım Şekli (Mevki, İşyeri, Depo, Fabrika, Restoran, Okul vb.)	TİCARİ İŞYERİ		
10	İnşaat Bitim Tarihi	17/12/2008		
11	İstisna Tarihi	16/02/2011		
12	Kırsaklı Hali Varsa Başlangıç Tarihi			
13	Varsa Mülkiyet Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi			
14	İstisna Vergi Uygulanması			
15	Bina Hisseyle Hisseli Oran	1/1 / 1/1		
16	Binanın Dişten Dışa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) (Hisseli ise Hisseli İktisad Eten Yüzölçümü)	3953		
17	Katmanlı olup olmadığı	E		
18	Aksesuarlı olup olmadığı	H		
	Site Apartmanı Adı			
	Blok No			
	Rayçik Bedeli	3.316.121.07		
	Beyan Açıklaması	27568 Nolu Sicilden Aktarımı		
	Beyan Sıra No / Sırbı Tarihi	1		
	Alan Kipi			

**Bildirim Hangi Sıfıfta Verildi:**  Mükatiller  Kamusal İmaratlar / Vakıflar

Ad Soyadı:  Vergi Kimlik No:

İmza:  (T.C. Vatandaş Olarak Seçilen Kurumlar T.C. Kimlik Numarası Yazılmaktadır.)

Tarih: 17/05/2011 / SALTINSOY

**NOT:** 1- Emlak vergisi (özellikle katlı mülkiyetli mülklerin inşaat ile bildirim verildiğinde mükelleflere tahminli gösterilen bu bildirim tutarının ve mükelleflerin tahmini bildirim tutarını düşen tutardır.  
2- Paylı (mülkiyet) mülkiyetli her binadan birer hissesini ayrı bildirimle bildirmesi gerekir.  
3- Belediye ve inşaat alan emlak vergisi dışında bulunan binalar için de bildirim verilmesi gerekir.  
4- Aynı yıl içindeki bildirim için bildirim tutarını ve bildirim tutarını her yıl için ayrı bildirimlerdir.  
5- Bir mükellefe ait binanın bildirim tutarını her bildirim tutarının tahminli tutarını düşen tutardır.

T.C  
HAVZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : AVRASYA TERMİNAL  
İŞLETMELERİ A.Ş

İŞYERİNİN ÜNVANI : AVRASYA TERMİNAL  
İŞLETMELERİ A.Ş

FALİYET KONUSU : TERMİNAL İŞLETMECİLİĞİ

İŞYERİNİN ADRESİ : İNÖNÜ MAHALLESİ  
İNÖNÜ BULVARI NO:57

HAVZA

İŞYERİNİN SINIFI : SIHHİ MÜESSESE

VERİLİŞ TARİHİ : 22/04/2013

  
Av. Murat İkiz  
Başkan  
HAVZA BELEDİYESİ





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**T.C.**  
**ULAŞTIRMA BAKANLIĞI**  
**KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**YETKİ BELGESİ**

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
17/07/2008	17/07/2013	SAM.U-NET.T2.34.216
YETKİ BELGESİ SAHİBİ ( U-NET NO = 43306 )		
TİCARİ ÜNVANI	AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI	-	
ADRES	BÜYÜK İSTANBUL OTOGARI MERKEZ BLOK KAT:4 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL	
TİCARET SİCİL NO	234366/1811932	
VERGİ DAİRESİ / NO	ULAŞTIRMA / 1930033442	

BELGE TÜRÜ  
**T2**

ONAYLAYAN  
  
Davut ASLANMAZ  
Ulaştırma Bakanı  
Samsun Saimi Müdürü

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI DIŞINDA KALAN YERLEŞİM BİRİMLERİNDEKİ YOLCU TERMİNALİ İŞLETMECİLİĞİ YAPMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.

TERMİNAL ADRESİ:3.ŞUBESİ:İNÖNÜ MAHALLESİ İNÖNÜ CADDESİ NO:57 HAVZA / SAMSUN BAYRAMPAŞA-İSTANBUL

15 Ekim 2010

FOTOKOPI

**VERGİ LEVHASI**

Adı Soyadı : BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS  
Ticaret Ünvanı : İŞLETMELERİ A.Ş.  
İşyeri Adresi : HAVZA ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ  
İNÖNÜ MH.İNÖNÜ CAD. NO: 57 HAVZA SAMSUN

Vergi Dairesi : ULAŞTIRMA  
Vergi Sicil No : 193 003 3442  
T.C.Kimlik No :  
Vergi Türü : KURUMLAR

Takvim Yılı	Beyan Olunan Matrah	Tahakkuk Eden Vergi	Tasdik (V.Dairesi/S.M.Mali Müg.)
200 <sup>B</sup>	11.06.2008	ŞUBE AÇILIŞ	16 Mart 2008
200 <sup>B</sup>	20.531.564,72	4.106.312,94	22.05.2009
200 <sup>9</sup>	20.380.896,01	4.076.179,20	09.08.2009

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## KİRA SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta; Büyükdere Cd. Metrocity İşmerkezi No:171 A Blok Kat 7 Levent Şişli İSTANBUL adresinde mukim **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (GYO)** (Bundan böyle **KİRALAYAN** olarak anılacaktır), diğer tarafta, Büyük İstanbul Otogarı Yönetim binası Kat 2 Bayrampaşa İSTANBUL adresinde mukim **Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.** (Bundan böyle **KİRACI** olarak anılacaktır) arasında, Karayolu Yolcu Taşımacılığı sektöründe Terminal olarak kullanılacak üzere, aşağıdaki şartlar dahilinde, iş bu kira sözleşmesi üzerinde (Bundan böyle **SÖZLEŞME** olarak anılacaktır) mutabakata varılmıştır.

### 1- KİRALANAN YER:

Tapunun;

- Samsun İli, Havza İlçesi İnönü Mahallesi B.A Pafta, 653 Ada, 1 Parsel’inde kayıtlı 1.365,04m<sup>2</sup>’lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan tüm müstemilatu ile birlikte,
- Samsun İli, Havza İlçesi İnönü Mahallesi B.A Pafta, 653 Ada, 1 Parsel’inde kayıtlı 10.312,44m<sup>2</sup>’lik alan üzerine kurulu 2 Katlı Betonarme Otogar Binası, arsası ve üzerinde bulunan tüm müstemilatu ile birlikte,

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir.

### 2- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:

Kiralanan yer **Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.** tarafından, mevcut akaryakıt istasyonu, dükkanları, park yerleri ve tüm kiracıları ile birlikte Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılacaktır.

### 3- KİRANIN BAŞLANGICI:

İş bu Kira Sözleşmesinin başlangıç tarihi 17.02.2011 tarihidir.

### 4- KİRALAMA SÜRESİ:

Sözleşmenin süresi 1 (bir) yıldır. Taraflardan herhangi biri bu sürenin sonundan 1 (bir) ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece iş bu sözleşme kira bedeli hariç aynı şartlarla devam eder.

### 5- KİRA BEDELİ:

Kira bedeli aylık, 31.568TL. + KDV (Otuz Bir Bin Beş Yüz Altmış Sekiz Türk Lirası artı KDV) 37.250TL KDV Dahil (Otuz Yedi Bin İki Yüz Elli Türk Lirası KDV Dahil)’dir. İş bu kira sözleşmesi kapsamında yapılacak ödemeler 6. maddede belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibarıyla kesilen faturanın **KİRACI**’ya tebliginden itibaren 3 (üç) gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca, kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL**  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cd. Metrocity İşmerkezi No:171 A Blok Kat 7 Levent Şişli İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 1050036820

**AVRASYA**  
Terminal İşletmeleri A.Ş.

info@aianta.com.tr · www.aianta.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



Kira bedeli iş bu sözleşmenin uzadığı aya ilişkin olarak TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılarak yeniden belirlenecektir. Kira süresinin 5 (beş) yılı aşması durumunda 5. yıl KİRALANAN yer ile ilgili bir ekspertiz raporu çıkarılacak ve yeni kira bedeli bu raporda bulunan rakam üzerinden belirlenecektir. Bu kural kiralamanın devam ettiği sürece her beş yılda bir uygulanacaktır. KİRACI, bu durumu peşinen kabul ve taahhüt eder.

#### 6- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ:

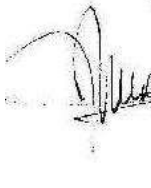
Tüm kira bedelleri, fatura karşılığı peşin olarak ödenecektir. Kira bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde 6183 sayılı yasanın 51. maddesinde belirlenen oranda yasal gecikme faizi işletilecektir.

#### 7- ÖZEL HÜKÜMLER:

- a) KİRACI'ya kira konusu yer mevcut kiracıları ve mevcut haliyle tam ve eksiksiz olarak teslim edilecektir. Mevcut sözleşme bitiminde KİRALAYAN'a tadilatı yapılmış, tam ve eksiksiz olarak teslim edilecektir.
- b) KİRACI, kiraya konu gayrimenkullerde tadilat, ilave tesisat, mevcut tesisatın kaldırılması gibi inşaat ile mimari proje aykırı mecurun mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. Bu kurala Uyulmadığı taktirde KİRALAYAN'ın SÖZLEŞME'yi fesih hakkı saklıdır. Ancak, KİRALAYAN'ın yazılı izni ile bedeli kiracıya ait tadilat ve değişiklik yapabilir. İzinsiz yapılacak işlerden doğan zarar ziyan KİRACI'dan tazmin edilir.
- c) KİRACI, mecuru üçüncü şahıslara kiraya verebilir. Bu durumda üçüncü şahıslar da iş bu SÖZLEŞME hükümlerine uymakla yükümlü olur. Mecurun su, elektrik, yakıt, çevre temizlik vergisi, ortak gider katkı payı, belediye resim, harç ve vergileri ile stopajı KİRACI'ya aittir.
- d) KİRACI, KİRALAYAN şirketin mecurla ilgisi olarak alınmış yönetim kurulu kararlarına uyacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.
- e) KİRACI, SÖZLEŞME'den doğan stopajı Maliye'ye ödeyecek olup, yıl sonunda makbuzların bir örneğini KİRALAYAN'a verecektir. Aksi hal SÖZLEŞME'nin feshi nedenidir.

#### 8- FESİH:

KİRALAYAN ve KİRACI, karşılıklı olarak iş bu SÖZLEŞME'nin süresinden önce feshine karar verebilirler. KİRACI tarafından kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde KİRALAYAN iş bu SÖZLEŞME'yi tek taraflı olara hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshetme hakkına sahiptir. KİRALAYAN, KİRACI'nın iş bu SÖZLEŞME'den kaynaklanan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde KİRALAYAN'ın maddi ve manevi tazminat hakları saklı kalmak üzere SÖZLEŞME'yi hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshedebilir. Bu durumda KİRACI, feshi itiraz edemeyeceği gibi, KİRALAYAN'a karşı maddi ve manevi tazminat talebinde de bulunamayacaktır.

  
AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
90. Yıl Caddesi No:171 Mecidiyeköy  
A Blok Kat:7 1.Levant / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 1050056920

  
AVRASYA  
Terminal İşletmeleri A.Ş.

**9- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ:**

İş bu SÖZLEŞME'nin, eklerinin tadilinin uygulanmasından veya yorumunda doğan ihtilaflarda BAKIRKÖY mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir. SÖZLEŞME'nin veya bazı hükümlerinin veya iş bu hükmün geçersizliği iddialarının ileri sürülmesi halinde de yine Türk Mevzuatına göre bu iddialar sonuçlandırılır ve bu hususta da BAKIRKÖY mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

**10- TEBİLGAT ADRESİ:**

KİRALAYAN'IN ve KİRACI'nın, tebligat adresi iş bu SÖZLEŞMENİN giriş paragrafında yazılı olan adresidir.

**11- SON HÜKÜMLER:**

İş bu SÖZLEŞME 11 maddeden ibaret olup, 21.02.2011 tarihinde taraflarca 2 nüsha olarak imzalanmıştır.

KİRALAYAN  
AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KİRACI  
AVRASYA TERMİNAL  
İŞLETMELERİ A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:171 Melrose  
A Blok Kat:7 1.Levant / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 1050056920

AVRASYA  
Terminal İşletmeleri A.Ş.

#625.05 TL. lik Damga Vergisi-  
tarafımızdan makbuz karşılığı  
ödenektedir.  
Defter Sıra No: 5

