

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

205 ADA 2,7,8,9,10,11,12,13,14 PARSELLER

374 ADA 32 PARSEL, 376 ADA 1 PARSEL, 377 ADA 5 PARSEL

BULVAR YAŞAM VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

(SAMSUN ESKİ TEKEL SİGARA FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-019-GYO-013

Rapor Tarihi: 07.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	07. 01. 2015
Rapor No	:	2014-019-GYO-013
Değerleme Tarihi	:	31.12.2014
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	:	Samsun İli, İlkadım İlçesi, <ul style="list-style-type: none"> • Kale Mahallesi, 205 Ada; 2,7,8,9,10,11,12,13,14 Parseller • Ulugazi Mahallesi, 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin Üst (İnşaat)Haklarının kalan süresinin güncel pazar değeri ve güncel kira değerlerinin tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Arsa Alanı	:	18.853,68 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	21.339 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	KTT - Kültür, Turizm ve Ticaret Alanı

31.12.2014 İtibariyle

	Gayrimenkullerin Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Ait Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri* (USD)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Ait Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri* (TL)
KDV Hariç	64.276.000	149.005.000	25.710.000	59.602.000
KDV Dahil	75.846.000	175.826.000	30.338.000	70.330.000

	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Yıllık Kira Değeri* (USD)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Yıllık Kira Değeri* (TL)
KDV Hariç	4.675.000	10.838.000	1.870.000	4.335.000
KDV Dâhil	5.517.000	12.789.000	2.207.000	5.116.000

*: Üst Hakkı sahibi TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.'nin %40'lık hissesi Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1 Dolar = 2,3182 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Hamdi ARIKAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak

yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişik şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Alışveriş Merkezi Pazarına İlişkin Veriler	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.4.1	Samsun İli.....	11
4.4.2	İlkadım İlçesi	12
4.4.3	Samsun Perakende Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veriler	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL LER HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	14

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	16
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	17
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	20
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler ...	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	26
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	26
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	26
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	26
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	30
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	30
6.2	Swot Analizi	30
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	31
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	31
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33



6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	35
6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	42
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	42
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	42
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	43
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	43
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8	SONUÇ	45
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
8.2	Nihai Değer Takdiri	45
9	EKLER	46



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2015

Rapor Numarası : 2014-019-GYO-013

Raporun Türü : Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi 205 Ada 2,7,8,9,10,11,12,13,14 Parseller ile Ulugazi Mahallesi 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel no'lu, toplam 18.853,68 m² yüzölçümlü gayrimenkullerin üst hakkının kalan süresinin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Hamdi ARIKAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 22.10.2014-31.12.2014 tarihleri arasında çalışılmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi 205 Ada 2,7,8,9,10,11,12,13,14 Parseller ile Ulugazi Mahallesi 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel no'lu, toplam 18.853,68 m² yüzölçümlü gayrimenkullerin üst hakkının kalan süresinin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin kurul düzenlemeleri kapsamında Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : EPOS Gayrimenkul Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mahallesi Selvi Çıkmazı No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi 205 Ada 2,7,8,9,10,11,12,13,14 Parseller ile Ulugazi Mahallesi 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel no'lu, toplam 18.853,68 m² yüzölçümlü gayrimenkullerin üst hakkının kalan süresinin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

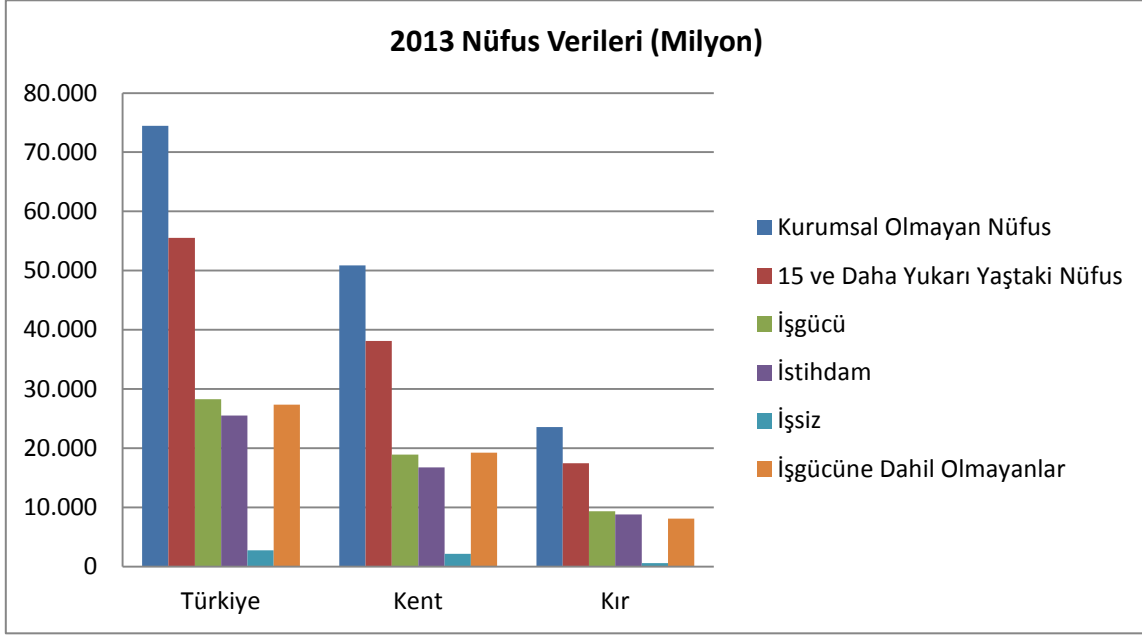
15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

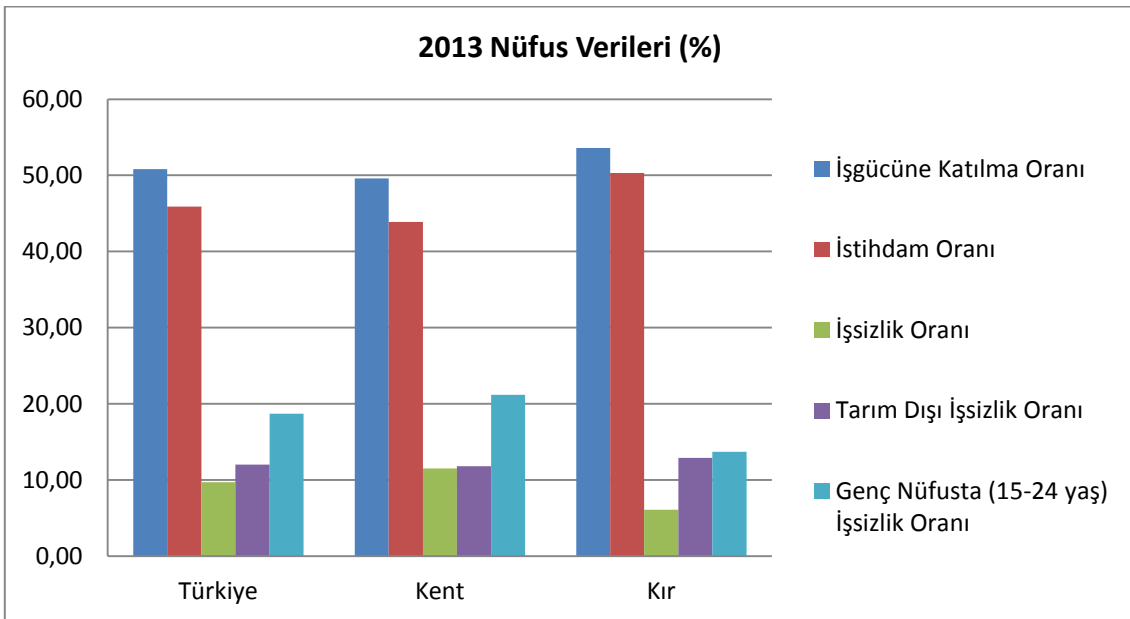
	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.604	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.608	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	48	50	54	54
İstihdam Oranı (%)	45	46	43	44	51	50
İşsizlik Oranı (%)	9	10	11	12	6	6
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	12	12	11	12	12	13
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	18	19	20	21	12	14
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115

2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusu artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.





Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksele büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısma dönmek üzere makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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



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

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

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

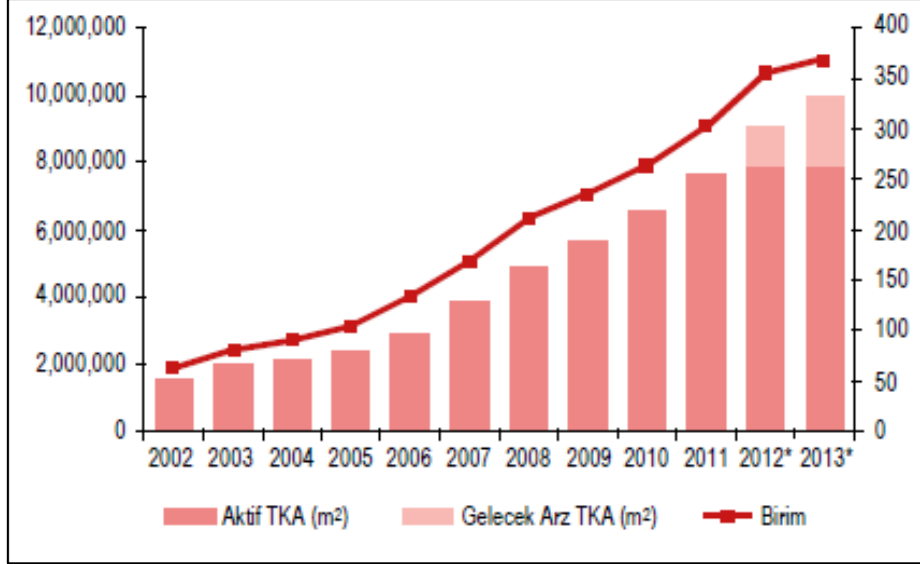
4.3 Alışveriş Merkezi Pazarına İlişkin Veriler

Organize Perakende sektörü 1990'lı yıllardan itibaren büyüme sürecine girmiştir. Sektörde bulunan yerli ve yabancı firmalar büyük bir rekabet içerisinde. Sektörde gıda dışı perakende sektörünü alışveriş merkezleri oluşturmaktadır.

Ekonomik kriz öncesi çok hızlı genişlemeye başlayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir sindirme dönemi yaşamış ve AVM yatırımları ertelenmiş ve ötelenmiştir. 2010 yılında ekonomideki hızlı toparlanma, canlı iç talep, yabancı perakendecilerin katılımı, düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır. Yerli ve yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermektedir. Türkiye genelinde büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımlarına başlanmakta ve planlanmaktadır. 2014 yılında yeni AVM yatırımları ile birlikte AVM sayısının toplamda 334 'e ulaşmıştır. Ticari gayrimenkuller içinde AVM'ler ikincil bir genişleme dönemine girmektedir.

Türkiye'de modern perakende pazarının payı 2004 yılında %30 ve büyüklüğü 44,2 milyar dolar iken bu değer 2011 yılında %43 ve 114,6 milyar dolar büyüklüğe erişmiştir (GYODER, 2012). 2014 rakamlarına göre toplam AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 9,7 milyon m²'dir. Bin kişi başına kiralanabilir alan değeri 106 m²'dir. İstanbul'da ise bu değer bin kişi için 235 m²'dir.

Yurt genelindeki AVM sayısı 353'ten 336'ya düşmüştür. Bu AVM'lerin 99 tanesi İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki AVM'lerin toplam kiralanabilir alan değeri yaklaşık 3,75 milyon m²'dir. İnşaat halindeki toplam arz ile birlikte AVM arzının 12,4 milyon m²'ye ulaşacağı öngörülmektedir.



Türkiye AVM Gelişimi (Kaynak: JLL)

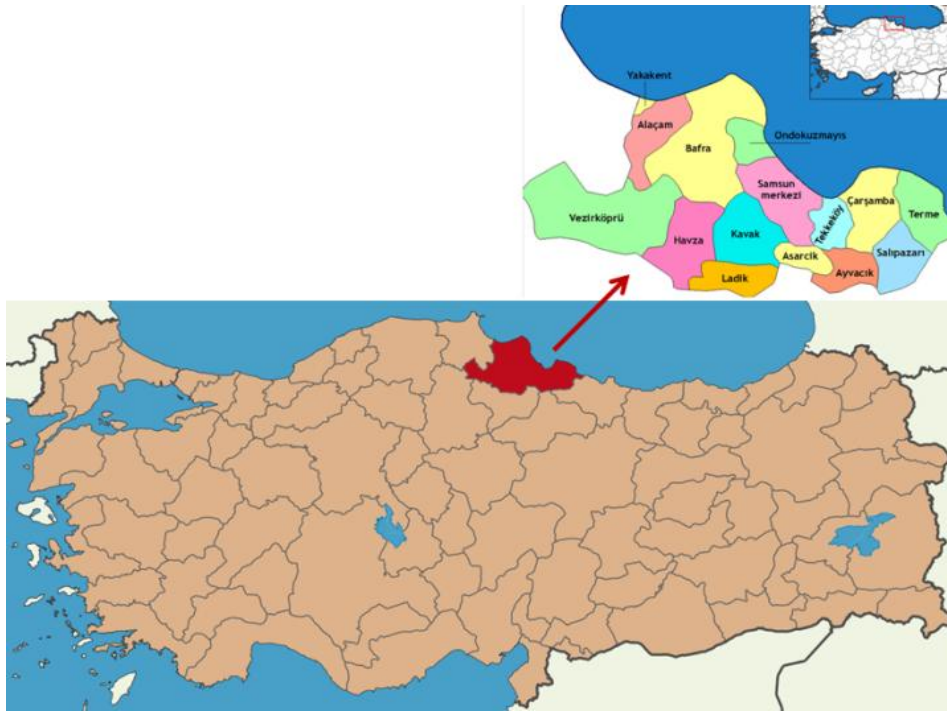
2017 yılı sonuna kadar gelecek olan stok incelendiğinde yaklaşık 82 AVM ve 2,7 milyon m² olarak hesaplanmaktadır. Bununla birlikte 2017 yılı sonuna kadar ülke genelindeki AVM kiralanabilir alan stokunun 418 AVM ile birlikte 12,4 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir. Gelecek bu arzın yaklaşık 1 milyon m² kadarlık bölümü (%50) İstanbul'da bulunmaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Bu bölümde Samsun İli ile ilgili genel bilgiler verildikten sonra, gayrimenkulün bulunduğu ilkadım İlçesi incelenecek ve yerel ölçekte perakende gayrimenkul piyasasına ilişkin bilgi verilecektir .

4.4.1 Samsun İli

Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde yer alan Samsun, doğuda Ordu, güneydoğuda Tokat, güneyde Amasya, güneybatıda Çorum, batıda Sinop illeri, kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. 9.475 km² alana sahip olan Samsun, ekonomisi ve nüfusu ile Karadeniz bölgesinin en büyük kenti olup, metropol özelliği taşımaktadır.



Samsun İli

Samsun coğrafi ve jeopolitik konumu itibariyle ülkemizin Karadeniz'e, Doğu Avrupa'ya, Rusya'ya, Kafkaslara ve Orta Asya ülkelerine açılan ve ülkemizin kuzey kapısı konumundadır. Sahip olduğu deniz, kara ve demiryolu ulaşım imkân ve kapasiteleri Samsun'a ticari ve ekonomik açıdan büyük bir potansiyel ve önem kazandırmaktadır. Havaalanı, limanları, gümrüğü, serbest bölgesi, demiryolları ve hizmetler sektöründeki gelişmiş alt yapısı ile Samsun adeta lojistik bir üst konumundadır. Bu potansiyel ve gelişme kapasiteleri Samsun'u bölgesel ve bölge üstü ölçekte önemli bir merkez haline getirmektedir.

2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları'na göre Samsun nüfusu 1.261.810 kişidir. Bu oran Türkiye genelinin % 1.8 ini oluşturmaktadır.

İlin sektörel yapısına bakıldığında, içte İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerinin bir bölümü ve Karadeniz Bölgesi ile, dışta ise kuzey ülkeleri, Orta Asya, Doğu Karadeniz, Kafkaslar, Orta Doğu, Akdeniz, Afrika, Batı Karadeniz, Balkanlar, Avrupa ülkelerinin büyük bir bölümüyle ticaret yapılmaktadır. Ticarete konu her türlü üretim ve tüketim ürünlerinin bölge müdürlükleri veya dağıtım merkezleri Samsun'da bulunmaktadır. Biri Türkiye'nin yedinci büyük limanı olmak üzere üç limanı ile deniz taşımacılığının ve ticaretinin merkezi konumundadır. Ege, Akdeniz bölgesinden gelen sebze ve meyveler Samsun limanından ihraç edilmekte Türkiye'nin ithal ettiği kömür, buğday, demir cevheri gibi ürünlerde Samsun limanlarından ülkemize giriş yapmaktadır. DPT tarafından planlanan Samsun-Ankara-Mersin demiryolu projesinin hayata geçmesi ile birlikte Samsundaki liman ticaretinin kapasitesi daha da gelişecektir (GYODER 2013).

4.4.2 İlkadım İlçesi



İlkadım İlçesi'nin Konumu

İlçe nüfusu 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları'na göre 312.248 kişidir. İlkadım'daki kırsal nüfus büyüklüğü oldukça azdır ve nüfusun tamamına yakını kentli nüfus oluşturmaktadır.

İlkadım İlçesi, Canik ve Atakum İlçesi gibi düzenli gelişim gösteren bir bölgedir. İlkadım'ın özellikle Kalkancı, Karasamsun, Derebahçe ve Kazımkarabekir Mahalleleri, düzenli bir yapılaşma göstermektedir. Konut ağırlıklı bölgedeki yapıların büyük bölümü site tarzı inşa edilmiştir. Konut gelişimi, düzenli bir yerleşim olan Kazım Karabekir mahallesinden başlayarak 100. Yıl Bulvarı etrafına doğru yayılmıştır. 1990 yılından sonra Atakum İlçesinde batıya ve güneye doğru hızlı bir hareket başlamıştır. 2005 den sonra, Atakum İlçesi ile birlikte İlkadım İlçesinde Kalkancı, Kazım Karabekir, Yaşardoğu ve Derebahçe Mahallelerinde gelişme göstermiştir. Ayrıca İlkadım ilçesi Samsun'un kentsel

dönüşüm projeleri geliştirilen önemli bir bölgedir. Anadolu, Zeytinlik, Kadıköy kentsel dönüşüm bölgesi ve Çatalarmut Mahallesi başlıca kentsel dönüşüm alanlarıdır.

4.4.3 Samsun Perakende Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veriler

GYODER Gayrimenkul Sektörü İçin Öngörüler 2015 Raporu'na göre 2006 sonu itibariyle Samsun'da ICSC standartlarında kiralanabilir toplam alan büyüklüğü 14.450 m² ile **1 adet AVM** mevcut iken, günümüzde kiralanabilir toplam alan büyüklüğü 162.848 m² olan **6 adet AVM** hizmete açılmış bulunmaktadır.

Yıl	AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	1000 Kişi Başına Kiralanabilir Alan (m ²)	AVM - m ² Başına Potansiyel Perakende Harcama (\$)/m ²
2006	1	14.450	12.1	132.160
2011	5	152.450	121.8	39.357
2013	6	162.848	130	39.088

Ayrıca 2006 yılında Samsun'da kişi başına kiralanabilir AVM alanı 12.1 m² ve AVM metrekaresi başına potansiyel perakende harcama 132.160 \$ iken günümüzde bu değerler 130 m² ve 39.088 \$ olarak değişmiş durumdadır.

	İlçesi	Açılış Tarihi	Yatırım Sahibi	Kiralanabilir Alan (m ²)
Bulvar AVM	İlkadım	2012	Torunlar&Turkmall	18.000
Lovelet AVM	Merkez	2012	İdol İnşaat	40.000
Makro AVM	Yeşilkent	2008	Şeref Makromarket	18.548
Vabartum AVM	Vezirköprü	2009	Erka Grup	7.300
Yeşilyurt AVM	Atakum	2007	Yeşilyurt Demir Çelik	13.000
Piazza AVM	Merkez	2013	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	66.000
				162.848

Kaynak: "AVM Sektörü Potansiyeli Raporu EVA & Akademetre Ortak Çalışması" (AYD Katkılarıyla 2013-2015)

Aynı kaynaktaki verilere göre Samsun'da alışveriş merkezlerinde aylık ortalama birim m² kira değeri **20 - 55 Euro** arasında değişmektedir.

İllerdeki alışveriş merkezlerinin devamlılığını ve yeni AVM alanlarına olacak talepleri belirleyecek en önemli göstergeler illerin gelir artışı ve buna bağlı olarak kişi başı gelir, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamalarındaki büyüme öngörüleridir. Samsun'da her geçen yıl kentleşme ve kentli nüfus oranı arttığından perakende potansiyeli de genişlemektedir. İlde alışveriş merkezlerinin yanı sıra geleneksel olarak gelişmiş yol boyu perakende ticaret caddeleri de önemli alışveriş noktalarıdır. Kentte meydanlar etrafında gelişmiş alışveriş mekanları da bulunmaktadır. İlkadım İlçesi'nde bulunan perakende aksları ise Mecidiye Caddesi, İstiklal Caddesi (Çiftlik) , Cumhuriyet Caddesi, Saathane Meydanı, Cumhuriyet Meydanı, Liman Kavşağı, Lise Caddesi ve Ankara Yolu'dur.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi, 205 Ada 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller ile Ulugazi Mahallesi 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsellerdir.

Yaklaşık 100 yıl “Eski Tekel Tütün Fabrikası ve Müştemilatı” olarak kullanılan taşınmazlar, fabrikanın 1994 yılında kapatılmasından sonra 16.10.2006 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararıyla “Yenileme Alanı” ilan edilmiş ve mülkiyeti Samsun Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir. Samsun Büyükşehir Belediyesi’nin 11.12.2009 tarihinde açmış olduğu ihale sonucunda TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine taşınmazlar üzerine 30 yıl süre ile müstakil ve daimi nitelikte üst (inşaat) hakkı tesis edilmek suretiyle kiralanmıştır.

TORUNLAR –TURKMALL ortak girişimi marifetiyle Samsun Büyükşehir Belediyesi ve Samsun Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan restorasyon projeleri ile yenilenen yapılar halihazırda “**Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezi**” olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlar 19 Mayıs Bulvarı, Gazi Caddesi ve Mevlevihane Caddesi ve Orhaniye Sokak cepheli çok merkezi bir konumdadır.

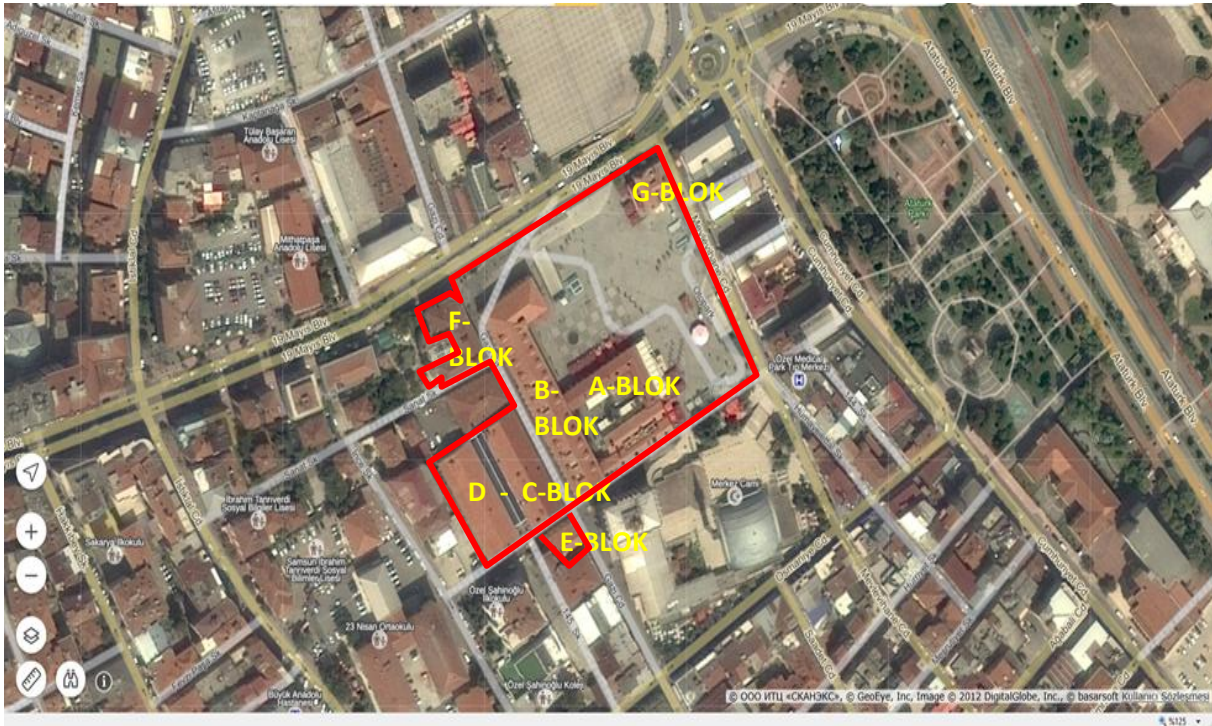
Değerleme konusu parseller, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu, konut ve ticari alanların, ulaşım terminallerinin ve eğlence yerlerinin bir arada bulunduğu Cumhuriyet Meydanı olarak bilinen kent merkezinde yer almaktadır.

Yakın çevrede Atatürk Parkı, Valilik Binası, T.C.Ziraat Bankası Bölge Müdürlüğü, Samsun Vergi Dairesi Başkanlığı, Mithatpaşa ve Tülay Başaran Anadolu Liseleri, 23 Nisan İlköğretim Okulu, Belediye Merkez Çarşısı, Merkez Site Camii, Medical Park, Dünya Göz Hastanesi ve çok sayıda işyeri bulunmaktadır.

Samsun Limanı ve sahil bandına yaklaşık 500 metre, Samsun Büyükşehir Belediyesi ve Opera Binasına 600-700 metre, Samsun 19 Mayıs Stadına yaklaşık 3,5 km, Çarşamba Havaalanına ~25 km. mesafededir.



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu ve Yakın Çevresi





5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Samsun								
İlçesi	İlkadım								
Mahallesi	Kale								
Pafta No	34								
Ada No	205								
Parsel No	2	7	8	9	10	11	12	13	14
Yüzölçümü (m ²)	507,52	100,00	2.532,90	493,53	3.549,87	719,38	1.301,34	4.479,26	335,70
Maliki	Samsun Büyükşehir Belediyesi								
Üst Hakkı Maliki	TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.								
Niteliği	30 yıl süre ile 7.cilt 650. sayfadaki 205 Ada 2 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 11.cilt 1034. sayfadaki 205 Ada 7 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 11.cilt 1035. sayfadaki 205 Ada 8 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 13.cilt 1189. sayfadaki 205 Ada 9 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 13.cilt 1190. sayfadaki 205 Ada 10 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 13.cilt 1191. sayfadaki 205 Ada 11 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 13.cilt 1192. sayfadaki 205 Ada 12 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 13.cilt 1193. sayfadaki 205 Ada 13 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 13.cilt 1194. sayfadaki 205 Ada 14 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Tapu Tarihi	30.09.2010	02.02.2011	30.09.2010	30.09.2010	30.09.2010	30.09.2010	30.09.2010	30.09.2010	30.09.2010
Yevmiye No	14930	1676	14930	14930	14930	14930	14930	14930	14930
Cilt No	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Üst Hakkı Sayfa No	1422	1431	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429

Tablo: 205 Ada 2,7,8,9,10,11,12,13,14 Parseller

İli	Samsun		
İlçesi	İlkadım		
Mahallesi	Ulugazi		
Pafta No	25	26	15
Ada No	374	376	377
Parsel No	32	1	5
Yüzölçümü (m²)	1.352,43	3.199,75	262,00
Maliki	Samsun Büyükşehir Belediyesi		
Üst Hakkı Maliki	TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.		
Niteliği	30 yıl süre ile 49.cilt 5111. sayfadaki 374 Ada 32 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 3.cilt 297. sayfadaki 376 Ada 1 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 yıl süre ile 4.cilt 309. sayfadaki 377 Ada 5 Parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Tapu Tarihi	06.03.2012	30.09.2010	30.09.2010
Yevmiye No	3645	14930	14930
Cilt No	49	49	49
Üst Hakkı Sayfa No	5117	5080	5081

Tablo: 374 Ada 32 Parsel, 376 Ada 1 Parsel, 377 Ada 5 Parsel

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

İlkadım İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 23.10.2014 tarih, saat 14:00'te yapılan inceleme ve ekte sunulan **24.12.2014** tarihli tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir;

Değerleme konusu tüm gayrimenkullerin Ana Sayfalarında;

Beyanlar Hanesinde:

- 5366 Sayılı Kanun Gereği Belirlenen Yenileme Alanı İçerisinde Kalmaktadır. 14.12.2006 tarih ve 14400 Yevmiye No.
- 1710 sayılı kanun 8. Maddesi gereğince eski eserdir. 27.11.1978 tarih ve 12147 Yevmiye No. (**Not:** 205 Ada 7 nolu parsel üzerinde "1710 sayılı kanun 8. Maddesi gereğince eski eserdir" Şerhi bulunmamaktadır.)

205 Ada 2 Parsel ve 205 Ada 8 Parselin

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: tahsis amacının değiştirilmesi % yeraltı otopark turizm kültür ve ticaret merkezi olarak kullanılabilir.) Tarih: 08.09.2008 Sayı: 1939 - 08.09.2008 tarih ve 14630 Yevmiye No.



205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller ile 376 Ada, 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parselin

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. Başlangıç Tarihi: 30.09.2010, Süre: 30 yıldır. Malik/Lehdar: TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. 30.09.2010 tarih ve 14930 yevmiye no.

205 Ada 7 Parselin

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. Başlangıç Tarihi: 02.02.2011, Süre: 30 yıldır. Malik/Lehdar: TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. 02.02.2011 tarih ve 1676 yevmiye no.

374 Ada 32 Parselin

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. Başlangıç Tarihi: 06.03.2012, Süre: 30 yıldır. Malik/Lehdar: TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. 06.03.2012 tarih ve 3645 yevmiye no.

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerine TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine tesis edilen üst hakkının tescil edildiği tapu kütüğü sayfalarında (TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. nin üst hakkı üzerinde) yer alan takyidatlar:

205 Ada, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller ile 376 Ada, 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parselin

Rehinler Hanesinde:

- A-İ: Yapı Kredi Bankası A.Ş. Lehine 30.000.000 EURO bedelle, %17 değişken faiz ile FBK müddetle 1.Derece İpotek. 08.06.2011 tarih ve 8873 yevmiye no.
Düşünceler: A İlave ipoteğin faiz oranı değişken olup, aynı mahalle 1422, 1424, 1425 1426, 1427, 1429, 1423,1428, 1431 sayfa ve Ulugazi Mahallesi 5081 ve 5080 sayfa ile **müşterektir.**

374 Ada 32 Parselin

Rehinler Hanesinde:

- A-İ: Yapı Kredi Bankası A.Ş. Lehine 5.000.000 EURO bedelle, %17 değişken faiz ile FBK müddetle 1.Derece İpotek. 25.04.2012 tarih ve 6766 yevmiye no.
Düşünceler: A İlave ipoteğin faiz oranı değişkendir.

Taşınmazlara ait 24.12.2014 tarihli tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Tapu kayıtlarında aşağıdaki değişiklikler olmuştur;

- 374 Ada 32 Parsel üzerine 06.03.2012 tarih ve 3645 yevmiye no ile TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine Daimi ve Müstakil Nitelikte “Üst (inşaat) Hakkı” tesis edilmiştir. (Başlangıç Tarihi: 06.03.2012, Süre: 30 yıldır.)
- 205 Ada, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller ile 376 Ada, 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parseldeki TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. nin üst hakkı üzerine 08.06.2011 tarih ve 8873 yevmiye no ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 30.000.000 EURO bedelle, FBK müddetle yıllık değişken faiz oranlı 1.Derece ipotek,
- 374 Ada 32 Parseldeki TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. nin üst hakkı üzerine 25.04.2012 tarih ve 6766 yevmiye no ile 5.000.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık değişken faiz oranı ile 1. Derece ipotek,

Tesis edilmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine 30 yıl süreli Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (inşaat) Hakkı”, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.nin “Üst (inşaat) Hakkı” üzerinde de 205 Ada, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller ile 376 Ada, 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel üzerinde Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 30.000.000 EURO bedelle 1. Derece müşterek ipotek ve 374 ada 32 parsel üzerinde de 5.000.000 EURO bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin “a” bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.”

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan “Üst (inşaat) Hakkı” nın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre (23/01/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğin 22. Maddesine göre) GYO portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.



Ayrıca, üst hakkı üzerinde mevcut olan müşterek ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği anlaşıldığından yine Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğin 30. Maddesi'ne göre) GYO portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Samsun Büyükşehir Belediyesi ve İlkadım Belediyesi'nde 22.10.2014 tarihinde yapılan incelemelere göre mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir;

Değerleme konusu parseller, 23.06.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tekel Sigara Fabrikası Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre "**KTT-Kültür, Turizm ve Ticaret Alanı**"nda kalmaktadır.

Plan notları şu şekildedir:

- Yenileme Alanı Sınırı içerisinde Kültür, Turizm ve Ticari kullanımlar yer alacak olup, kullanımların yerleri ve miktarı, Yenileme Avan Projesi ve Restorasyon Projesi ile belirlenecektir.
- 205 adanın ortasındaki boş alan, peyzaj projesine göre Kamuya Açık Yeşil Alan+Meydan olarak, bu alanın altında ise Kapalı Otopark alanı düzenlenecektir. Kapalı Otopark için kazı işlemleri Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacak olup, kazı sırasında 2863 Sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir kalıntıya ve buluntuya rastlanması halinde kazı işlemleri durdurularak, Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanacak rapor Samsun KTVKKB'na iletildikten sonra Bölge Kurulu'nun vereceği karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.
- 205 ada 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 377 ada 5 no.lu parsel sınırı içerisinde bulunan tüm tescilli yapıların kontür ve gabarileri aynen korunacak olup, 205 adada Kapalı Otoparktan yaya çıkışı sağlayacak merdiven ve asansörler dışında ilave yapı yapılmayacaktır.
- Yenileme Alanı Sınırı içerisinde yer alan 376 ada 8 no.lu parseldeki yapıyı ve 10 no.lu parseli, 374 ada 8, 24 ve 28 no.lu parsellerdeki yapıları kapsayan onanlı imar planı kararlarına (inşaat emsali, yapı yaklaşma mesafesi, yapı yüksekliği, gabariler, kullanım, işlev gibi) aynen uyulacaktır.
- Gazi Caddesi, Mevlevihane Caddesi, Orhaniye Sokak ve Sanat Sokağın belli bir kısmı, araç trafiğine kapatılarak tarihi kent dokusuna hizmet edecek önemli bir yaya + servis yolu aksı olarak düzenlenecek, acil durumlarda itfaiye, cankurtaran vb. acil hizmet araçlarının günün her saatinde ve servis araçlarının ise günün belli saatlerinde girebileceği şekilde bu sokaklarda düzenlemeler yapılacaktır.

- Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ve İlke Kararları geçerlidir.

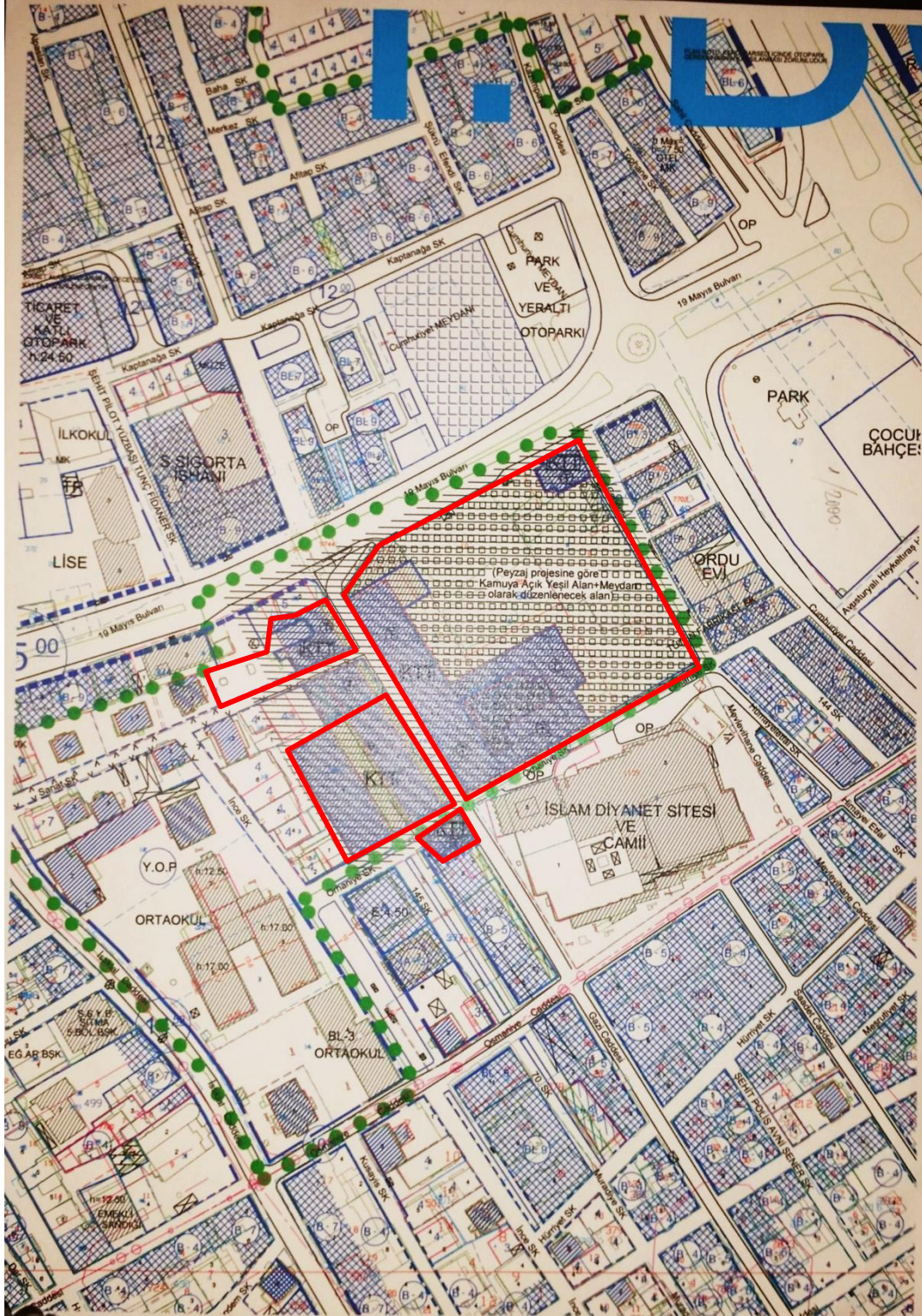
Ayrıca 374 ada, 32 Parsel için alınmış 14.06.2011 tarihli Samsun Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı bulunmaktadır. Bu karar:

“İlkadım İlçesi Belediye sınırlarında, nazım imar planı F36b.22b ve Uygulama İmar Planı F36b.22b.1c paftasında, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2011 gün ve 8/107 sayılı kararı ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 16.05.2011 gün ve 3083 sayılı kararına uyum olarak kadastro ve mülkiyet durumuna göre kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve plan açıklama raporu, 3194 sayılı İmar Yasasının 8b, 5216 Sayılı Yasa'nın 7b ve 2863 sayılı yasası uyarınca kabul edilmiştir” şeklindedir.

Plan Açıklama Raporu ise şu şekildedir:

Mevcut koruma amaçlı imar planında, parsel üzerinde Kültür, Turizm ve Ticaret Alanı kullanımında olan tescilli bina, otopark, yol ve Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma bölge Kurulu Müdürlüğü binasının yer aldığı tescilli bina kullanımında bulunmaktadır.

Plan değişikliği ile, parselin kullanım kararları arasında yer alan “otopark alanı” kaldırılarak, fiili durum durum dikkate alınacak şekilde kültür, turizm ve ticaret alanı kullanımında bulunan tescilli binanın bahçesi olarak düzenlenmiştir. Aynı zamanda bölge içerisinde eski Tekel Binalarının bulunduğu alanda 3 katlı otopark alanı belirlendiğinden, tescilli binalar arasındaki açık otopark kullanımına gereksinim kalmamıştır. Söz konusu alana yapılaşma hakkı verilmemiştir.



Güncel İmar Durum Haritası

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu parsellere ilişkin Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığınca tanzim edilmiş yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu belgelerin tarih ve numaraları ile açıklamaları aşağıdaki şekildedir:

İlk Yapı Ruhsatları:

- 205 Ada 13 Parsel için düzenlenmiş 27.07.2010 tarihli ve 6 No'lu, AVM + Ortak Alan nitelikli ve 29.313,00 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(A ve B Blok)**
- 376 Ada 1 Parsel'de 27.07.2010 tarihli ve 8 No'lu, AVM nitelikli ve 6.805,00 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(C ve D Blok)**
- 377 Ada 5 Parsel'de 27.07.2010 tarihli ve 9 No'lu, AVM nitelikli ve 983,00 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(E Blok)**
- 205 Ada 9 Parsel'de 27.07.2010 tarihli ve 7 No'lu, AVM nitelikli ve 911,00 m² kapalı alanlı ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(G Blok)**
- 374 Ada 32 Parsel'de 05.09.2012 tarihli ve 2012/19 No'lu, AVM + Ortak Alan nitelikli ve 3.055,48 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(F Blok)**

Son Yapı Ruhsatları:

- 205 Ada 9 Parsel'de 07.03.2012 tarihli ve 2012/8 No'lu, AVM nitelikli ve 861,00 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(G Blok)**
- 377 Ada 5 Parsel'de 28.08.2013 tarihli 2013/38 No'lu AVM nitelikli ve 983 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(E Blok)**
- 374 Ada 32 Parsel'de 06.06.2014 tarih ve 2014/01 No'lu, AVM + Ortak Alan nitelikli ve 3.055,48 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. **(F Blok)**

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 205 Ada 13 Parsel'de 31.10.2012 tarihli ve 2012/08 No'lu, AVM + Ortak Alan nitelikli ve 29.313,00 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. **(A ve B Blok)**
- 376 Ada 1 Parsel'de 31.10.2012 tarihli ve 2012/09 No'lu, AVM nitelikli ve 6.755,00 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. **(C ve D Blok)**
- 377 Ada 5 Parsel'de 27.01.2014 tarihli 2014/02 No'lu AVM nitelikli ve 983 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. **(E Blok)**
- 205 Ada 9 Parsel'de 28.08.2013 tarihli ve 2013/03 No'lu, AVM nitelikli ve 861,00 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. **(G Blok)**

- 374 Ada 32 Parsel üzerinde yer alan yapının (**F Blok**) tadilatı tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak Samsun Büyükşehir Belediyesi ve Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu nezdinde işlemlerin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Mimari Projesi:

Mülkiyeti Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne ait, kentsel sit alanı ve Samsun Büyükşehir Belediyesi'nin yenileme alanı içinde kalan, 205 Ada 2, 8, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller ile 376 Ada 1 Parsel ve kentsel sit alanı dışında kalan 377 Ada, 5 Parsel'de bulunan tescilli Tekel Sigara Fabrikası ve Tütün Depolarının yenileme avan projesi ile restorasyon projeleri ve restorasyon tadilat projeleri onaylıdır. İlk restorasyon projeleri TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.07.2010 tarih ve 2706 sayılı kararı, restorasyon tadilat projeleri ise 16.02.2012 tarih ve 238 Sayılı Kurul kararı ile onaylanmıştır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. 11.madde'ye göre Samsun Kanun'un uygulanacağı pilot iller içerisinde değildir.

11. maddede *"Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır"* denmektedir.

5.3.3 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- 374 Ada 32 Parsel üzerine 06.03.2012 tarih ve 3645 yevmiye no ile TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine Daimi ve Müstakil Nitelikte "Üst (inşaat) Hakkı" tesis edilmiştir. (Başlangıç Tarihi: 06.03.2012, Süre: 30 yıldır.)
- 205 Ada 13 Parselde mevcut yapılar (**A ve B Blok**) için 31.10.2012 tarih ve 2012/08 No'lu, "AVM + Ortak Alan" nitelikli, 29.313,00 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.
- 376 Ada 1 Parsel'de mevcut yapılar (**C ve D Blok**) için 31.10.2012 tarih ve 2012/09 No'lu, "AVM" nitelikli ve 6.755,00 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.
- 377 Ada 5 Parsel'de mevcut yapılar (**E Blok**) için 27.01.2014 tarihli 2014/02 No'lu "AVM" nitelikli ve 983 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.
- 205 Ada 9 Parsel'de mevcut yapı için (**G Blok**) 28.08.2013 tarihli ve 2013/03 No'lu, "AVM" nitelikli ve 861,00 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

374 Ada 32 Parsel üzerinde yer alan yapının (**F Blok**) tadilatı tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak Samsun Büyükşehir Belediyesi ve Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu nezdinde işlemlerin devam ettiği, yapı kullanma izin belgesinin henüz düzenlenmediği öğrenilmiştir.

Gecikmenin, 374 Ada 32 Parsel ile ilgili olarak Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2011 gün ve 8/107 sayılı kararı ve Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.05.2011 gün ve 3083 sayılı kararına uygun olarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2011 gün ve 8/107 sayılı kararı ile *'parselin kadastro ve mülkiyet durumuna göre kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğine gidilmiş ve parselin kullanım kararları arasında yer alan "otopark alanı" kaldırılarak, fiili durum dikkate alınacak şekilde "kültür, turizm ve ticaret alanı kullanımında bulunan tescilli binanın bahçesi olarak" düzenlenmiştir. Aynı zamanda bölge içerisinde eski Tekel Binalarının bulunduğu alanda 3 katlı otopark alanı belirlendiğinden, tescilli binalar arasındaki açık otopark kullanımına gereksinim kalmamıştır. Söz konusu alana yapılaşma hakkı verilmemiştir.'* Şeklinde yapılan değişiklikten sonra yeniden hazırlanan restorasyon tadilat projesinin kurulca onaylanma ve projeye göre eksik imalatların tamamlanma sürecinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsellerin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında (374 ada 32 parsel ile ilgili olarak yukarıda açıklanan değişiklik hariç) herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Parseller üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup (374 ada 32 parselin yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi ile ilgili süreç halen devam etmektedir) imar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme +Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi	A Blok: Zemin +1 Normal Kat B Blok: Zemin +1 Normal Kat + Çatı Arası Kat C –D –E Blok: Zemin + 2 Normal Kat + Çatı Kat F Blok: Zemin + 1 Normal Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 21.339 m ² (İşletmesi Samsun B.Şehir Belediyesi’ne ait ~20.000 m ² kapalı otopark alanı hariç)
Binaların Yaşı	117 (İlk İnşa edildikleri Tarih: 1897) Restorasyon Tarihi: 2012
Elektrik	Mevcut
Trafo	-
Jeneratör	Mevcut
Su	Mevcut
Su Deposu	Mevcut (300 ton kapasiteli)
Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Ferdi olarak elektrikli klima ile sağlanmaktadır.
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Bulvar AVM’ye ait otopark mevcut değil. Yer altı 3 katlı ücretli otopark mevcuttur. Ancak otoparkın işletmesi Samsun Büyükşehir Belediyesine aittir.

5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

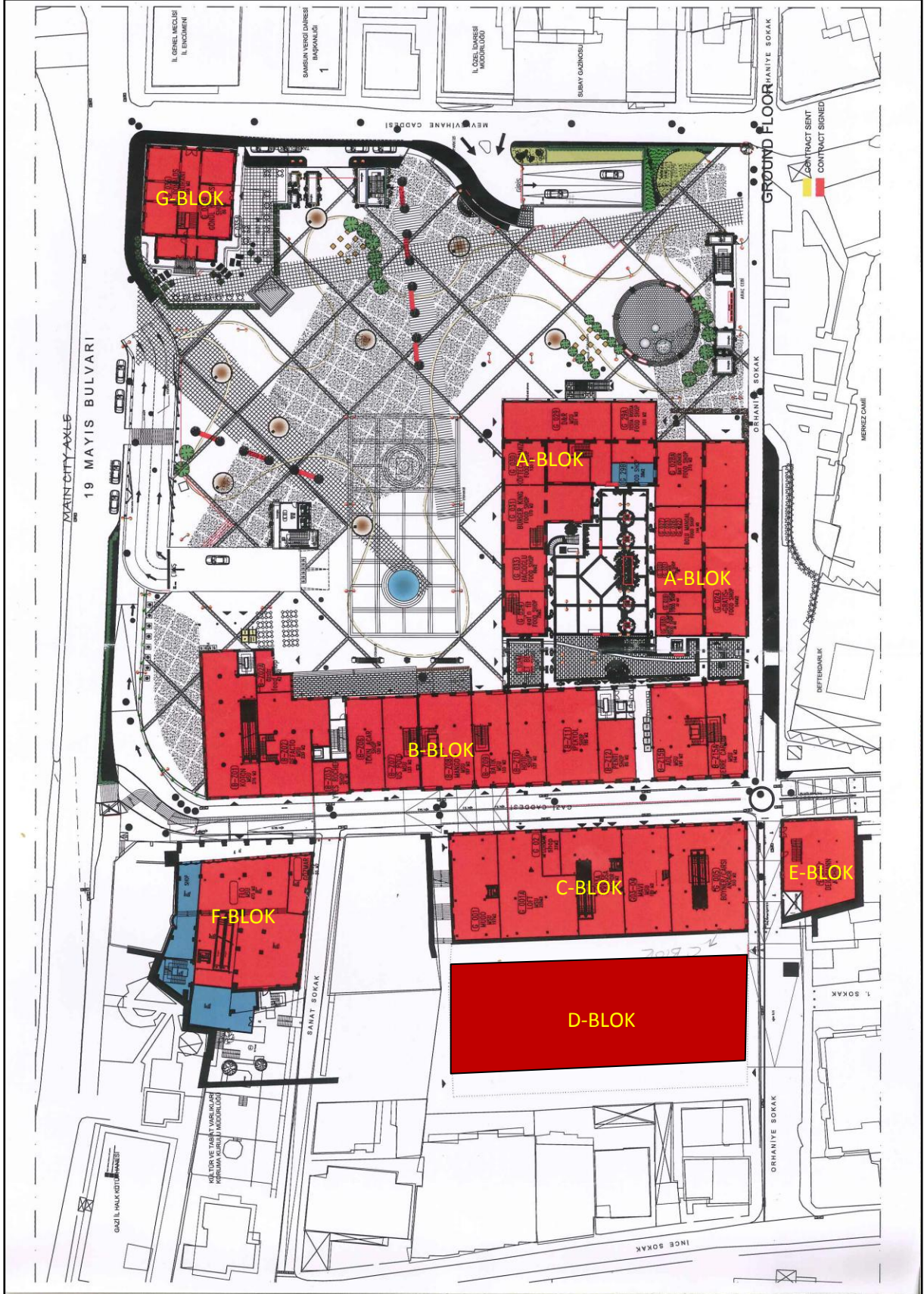
- Değerleme konusu Bulvar Yaşam ve Alış Veriş Merkezi, 1897 yılında Reji İdaresi tarafından kurulan ve 1994 yılına kadar yaklaşık 100 yıl “Samsun Tekel Tütün Fabrikası ve Müştemilatı” olarak hizmet veren Samsun ili, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi, 205 ada 2,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu parseller ve Ulugazi Mahallesi, 376 ada 1 parsel ve 377 ada 4 parsel ile “Eski Askeri Hastane” olarak kullanılan Ulugazi Mahallesi, 374 ada 32 parsel olmak üzere toplam 12 parsel üzerinde yer almaktadır.

- 205 ada içerisinde yer alan tüm parseller proje kapsamı içerisinde yer almakta olup, ada 'kare' şeklinde düzgün bir geometrik şekle ve düz bir zemin yapısına sahiptir.
- Değerleme konusu parsellerden 205 ada 9 ve 13 parsel, 376 ada 1 parsel ve 377 ada 4 parsel ile 374 ada 32 parsel üzerinde yapı bulunmaktadır. Bu yapılar A, B, C, D, E, F ve G olmak üzere 7 bloktan oluşmaktadır.
- Konu gayrimenkuller, mağaza, yeme-içme ve depo alanlarından oluşmakta olup toplam 18.300 m² kiralanabilir alana sahiptir. Bu alanların 18.155 m²'si mağaza alanı, 145 m²'si depo alanıdır.
- Diğer parseller zemini peyzaj projesine göre, kamuya açık yeşil alanlar ve meydan olarak düzenlenmiş ve zemin altında 3 katlı toplam 20.000 m² kapalı otopark inşa edilmiştir.
- Parseller üzerinde mevcut yapılar 1890'lı yıllarda betonarme/kagir/yığma kargir yapı tarzında inşa edilmiş yapılar iken 2012 yılında onaylanan restorasyon projeleri ile yenilenmiştir.
- Yenileme esnasında bina taban oturumları ile gabarilerinde aslına sadık kalınmış, katların iç mekanlarında bölme duvarları kaldırılmış, taşıyıcı sistemleri betonarme ve çelik konstrüksiyon ile yeniden güçlendirilmiştir.
- Binaların dış cepheleri boyalı çatıları kiremit kaplıdır.
- Tüm bloklarda zeminler kullanıcı tercihlerine, işletme konseptlerine ve ihtiyaca göre lamine, mozaik, seramik, mermer vb. farklı döşeme malzemeleri ile döşenmiştir.
- Duvarlar ve tavanlar da yine tercihlere ve ihtiyaca göre farklı dekore edilmiştir.
- Tüm kapı ve pencereler ahşap doğramadır.
- Tüm kapalı alanlarda ısıtma ve soğutma kiracılar tarafından ferdi olarak elektrikli klima ile sağlanmaktadır.
- Otomasyona bağlı yangın alarma ve söndürme sistemleri mevcuttur.
- Güvenlik, temizlik ve teknik (elektrik-mekanik) hizmetler ile periyodik bakım, onarım ve yenileme hizmetleri ile peyzaj ve alan düzenleme hizmetleri AVM yönetimi tarafından verilmektedir.
- Parsellerin arsa yüzölçümleri ve üzerinde bulunan yapıların kat adedi ile toplam kapalı alanları ve blok adları aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Blok Adı	Kat Adedi	Toplam Kapalı Alan(m ²)
Kale	205	2	507,52			
Kale	205	7	100,00			
Kale	205	8	2.532,90			
Kale	205	9	493,53	G	Zemin + 1.Kat + 2.Ara Kat + Çatı Kat	911
Kale	205	10	3.549,87			
Kale	205	11	719,38			
Kale	205	12	1.301,34			
Kale	205	13	4.479,26	A	Zemin+1 N. Kat	2.834
				B	Zemin+1 N. Kat+ Çatı Kat	6.479
Kale	205	14	355,70			
Ulugazi	376	1	3.199,75	C-D	Zemin+2 N. Kat + Çatı Kat	6.755
Ulugazi	377	5	262,00	E	Zemin+2 N. Kat + Çatı Kat	1.305
Ulugazi	374	32	1.352,43	F	Zemin+3 N. Kat	3.055
TOPLAM			18.853,68			21.339

BULVAR SAMSUN AVM KİRALANABİLİR ALAN TABLOSU	
	Alan (m²)
Kiralanabilir Alan	18.155
Kiralanabilir Depo Alanı	145
Toplam Kiralanabilir Alanı	18.300
Ortak Alan	3.039
TÜM ALANLAR GENEL TOPLAM	21.339

BULVAR YAŞAM VE ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN VAZİYET PALANI





6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Samsun il merkezinde değerlendirme konusu “Yaşam ve Alışveriş Merkezi” konseptinde başka bir proje bulunmamaktadır.
- Şehir merkezinde böyle bir proje geliştirmeye uygun arsa/arazi/bina/binalar da bulunmamaktadır.
- Gayrimenkullerin yeri, konumu, algılanabilirliği ve tercih edilebilirliği çok yüksektir.
- Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları geniştir.
- Tarihi ve turistik açıdan önemli bir şehrimiz olan Samsun şehir merkezinde yer almaktadır.

Zayıf Yönler

- Üst Hakkı süresi 30 yıl ile sınırlıdır.

Fırsatlar

- Aynı konseptte ve aynı konumda rakip bir proje geliştirilmesi mümkün gözükmemektedir.
- Gayrimenkullerin konumu ve proje konsepti dolayısıyla ticari potansiyeli çok yüksektir.

Tehditler

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Rapor konusu taşınmazla ait üst hakkı TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine tapuda kayıt alıtına alınmıştır. Rapor eklerinde sunulan 25 Ekim 2011 Tarih ve 7928 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesine göre TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.’nin %40’lık hissesi Torunlar GYO A.Ş.’ye aittir.



6.4 Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Bu projede yer alan parsellerin, maliyet yaklaşımında arsa değerleri ve gelir yaklaşımında güncel kira değerleri emsal yaklaşımı yöntemiyle belirlenmiştir.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu “Bulvar Yaşam Ve Alışveriş Merkezi” kendine özgü bir projedir ve şehrin en merkezi konumunda yer almaktadır. Bir benzeri ya da emsali bulunmamaktadır. Buna rağmen taşınmazların yakın civarlarında yer alan ve ticari açıdan Samsun’un en büyük bulvarlarından olan 100.Yıl Bulvarı, 19 Mayıs Bulvarı ve araç trafiğine kapatılan İstiklal (Çiftlik) Caddesi üzerinde ve taşınmazların yakın civarında yer alan kiralık mağaza ve işyerlerinin güncel kira değerleri araştırılmış ve elde edilen emsaller emsal tablosunda gösterilmiştir.

Yine Samsun şehir merkezinde ve taşınmazların yakın civarında satılık “ticari imarlı” arsa emsalleri araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara benzer konum ve aynı yapılanma koşullarına sahip yakın zamanda satılmış yada halen satışta olan arsa emsali bulmakta güçlük çekilmiştir.

Samsun şehir merkezinde halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	İstenilen Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	İlkadım, çok merkezi konumda	Otel, AVM, Hatane yapımına uygun Ticari İmarlı arsalar	1.500 m ² den 5.000m ² ye kadar	9.000 TL/m ²		DEHA G.MENKUL Arif Bey-Ümit Bey 0362 230 00 12 0533 771 97 07 0507 926 75 42
Emsal 2	Canik, Yeni Mahalle	Atatürk Bulvarı'na cephe, Yeni Adliye Binası ve 19 Mayıs Stadına Yakın, Ticari İmarlı	2.500 m ²	20.000.000 TL	5714 TL	
Emsal 3	İlkadım, Cedit Mahallesi	Atatürk Bulvarı'na Cephe, Adnan Kahveci Parkı Karşısı Ticaret+Konut İmarlı , 2218 ada 22 parsel	760 m ²	2.500.000 TL	3.289 TL	Sahibi Kemal GÜNDOĞDU 0362 511 47 10 0555 994 25 10
Emsal 4	İlkadım Hançerli Mah.	Oteller ve kamu kurumlarının olduğu merkezde, Ticari İmarlı	205 m ²	520.000 TL	2.537 TL	SAMSUN EMLAK CENTER 0362 435 45 76-77 0506 900 63 53
Emsal 5	İlkadım, İstasyon Mah. Irmak Caddesi Üzerinde	Özel Sağlık Tesis Alanı İmarlı , parselin tamamı üzerine ~3 emsal yapılaşmaya uygun	270 m ²	1.500.000 TL	5.556 TL	ULUSOY GAYRİMENKUL 0362 234 00 23 0554 369 55 47
Emsal 6	İlkadım, Cedit Mahallesi	Müftülüğün arkasında köşe parsel, Ticari İmarlı	198 m ²	600.000 TL	3.030 TL	EMLAK BORSASI 0362 233 35 55 0532 731 05 55 0533 556 64 55

Emsal tablosu incelendiğinde Ticari imarlı arsaların istenilen birim m2 satış değerlerinin değişkenlik gösterdiği, belirli bir fiyat aralığının oluşmadığı görülmektedir. Değerleme konusu parseller emsallere göre çok daha merkezi bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan "tescilli eski eser" binalar restore edilerek konsept bir projeye "yaşam ve alışveriş merkezi" olarak hayata geçirilmiştir.

Yukarıda yer alan emsaller, mahallinde yapılan araştırmalar ve bölgede faaliyette bulunan emlakçılarla yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu tüm parsellerin tam mülkiyet hakkının arsa satış değerinin 8.000 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.



Birim m² arsa değerinin 1/3'ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3'ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir. Toplam 30 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle de arsanın üst hakkının bugünkü birim m² değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri* (TL)	4.978
Arsa Büyüklüğü	18.853,7 m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	93.849.429
Toplam Arsa Değeri (USD)	40.483.750

Birim Arsa Değeri	8.000
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	28
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	4.978

*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak ilk olarak 2/3'ü alınmıştır. Ardından 30 yıllık üst hakkından kalan süre hesaplanarak üst hakkının bugünkü birim arsa değeri bulunmuştur.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri = (Birim Arsa Değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre)

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri = (8.000 TL x 2/3 x 28/30)

Değerleme uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu parsellerin tamamının aynı proje (Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezi Projesi) içerisinde yer almaları ve bir bütünlük içerisinde işletilmesi nedeniyle parsellerin roje içerisindeki yeri ve konumu dikkate alınmadan tüm parselin tam mülkiyet hakkı birim arsa değeri **8.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer Alışveriş Merkezleri maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz değerlendirilmiştir. taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

Arsa Alanı, m²	18.854
Kiralanabilir Alan	18.300
Ortak Alan	3.039
Toplam AVM Alanı	21.339
Kapalı Otopark Alanı+Sığınak Alanı	20.000
Toplam İnşaat Alanı	41.339

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	USD /m ²	USD
BİNA MALİYETLERİ			
AVM			
Kiralanabilir Alan	18.300	800	14.640.000
Ortak Alan	3.039	800	2.431.200
Kapalı Otopark Alanı	0	250	0
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			17.071.200
BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
Peyzaj Alanı+Açık Otopark	10.000	250	2.500.000
Altyapı	18.854	75	1.414.026
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			3.914.026
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			20.985.226
DİĞER MALİYETLER			
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	3,0%		629.557
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		209.852
Proje Yönetim Giderleri	1,5%		314.778
Yapı Denetim Ücreti	3,0%		629.557
Yasal İzinler ve Danışmanlık	8,0%		1.678.818
Pazarlama Harcamaları	2,0%		419.705
Dekorasyon Desteği	2,0%		419.705
Müteahhit Ücreti	10,0%		2.098.523
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,USD			6.400.494
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, USD			27.385.720
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET, USD/m²			662
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			63.485.576
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET, TL/m²			1.477

Arsa Üst Hakkı Kalan Süre Değeri (TL)	93.849.429
Bina Değeri (TL)	63.485.576
KDV Hariç Arsa Üst Hakkı ve Bina Değeri (TL)	157.335.000
KDV Hariç Üst Hakkı ve Bina Değeri (USD)	67.869.000
KDV Dahil Arsa Üst Hakkı ve Bina Değeri (TL)	185.655.000
KDV Dahil Arsa Üst Hakkı ve Bina Değeri (USD)	80.085.000

*: 20.000 m² kapalı otopark alanı maliyeti, 30 yıllık üst hakkı sözleşmesi gereği inşa edilip, işletmesi Büyükşehir Belediyesine devredildiği için dikkate alınmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yakın çevredeki ticari mülkler konusunda araştırma yapılmış ve detayları aşağıda sunulmuştur.

AVM KİRALIK EMSAL TABLOSU

Emsal	Yeri	Özellik	Alan	Kira (TL/ay)	Birim Kira (TL/m ² /ay)	Kaynak
Emsal 1	İstiklal (Çiftlik) Caddesi No:82/1	Cadde üzeri zemin kat ve bodrumda deposu olan mağaza Kasım 2014'te kiralama işlemi gerçekleşmiştir.	50 m ² zemin kat, 40 m ² bodrumda depo	9.000 TL	100 TL	Sahibi, Coşkun BİLGİN 0533 366 00 97 0530 498 7481
Emsal 2	İstiklal (Çiftlik) Caddesi	Cadde üzeri zemin kat ve bodrumda deposu olan mağaza	200 m ² zemin kat 200 m ² bodrum kat		100 TL	Sahibi, Levent GÜNEŞ 0536 610 90 64
Emsal 3	İstiklal (Çiftlik) Caddesi, No: 59	Cadde üzeri zemin kat işyeri, Ekim 2014'te kiralama işlemi gerçekleşmiştir.	25 m ² (zemin kat)	5.000	200 TL	Kiracısı ile mahallinde bizzat görüşülmüştür.
Emsal 4	İstiklal (Çiftlik) Caddesi, No: 61	Cadde üzeri zemin kat işyeri, Ağustos 2014'te kiralama işlemi gerçekleşmiştir.	50 m ²	7.000	140 TL	Kiracısı ile mahallinde bizzat görüşülmüştür.
Emsal 5	İstiklal (Çiftlik) Cad. No: 65 (Güneş Et Kasap)	Cadde üzeri zemin kat	25 m ²	5.000 TL	200	Esnafın kendisi ile bizzat görüşülmüştür.
Emsal 6	İstiklal (Çiftlik) Cad. (Emsal 2 ve 3'ün tam karşısı)	Cadde üzeri zemin kat ve bodrumda deposu olan mağaza (iki yıldır boş duruyor)	110 m ² 2.Bodrum, 110 m ² 1.Bodrum, 110 m ² zemin kat, 110 m ² as.kt.	20.000 TL	Ortalama 45 TL	Yalçın GÜRTAN 0362 431 12 00 0532 277 64 44

Samsun il merkezinde özellikle 2012 yılında "Bulvar Alışveriş Merkezi'nin" ve 2013 yılında da "Piazza Alışveriş Merkezi'nin" hizmete açılmasıyla birlikte cadde mağazacılığına olan talepte bir azalma ve buna paralel olarak mağaza kiralalarında %30-40'lara varan düşüş yaşandığı tespit edilmiştir.

Emsal tablosunda yer alan emsaller Samsun'un ticari açıdan en yüksek potansiyeline sahip, araç trafiğine kapatılmış olan İstiklal (Çiftlik) Caddesi üzerinde yer almaktadır. Zemin kat mağazaların birim m² aylık kirasının 140 TL ile 200 TL, bodrum katta deposu ve asma katı olan işyerlerinin ise birim m² aylık kirasının 45 TL ile 100 TL arasında değiştiği görülmektedir. Emsal tablosunda yer alan taşınmazların alanları değerlendirme konusu Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezinde yer alan toplam kiralanabilir alana göre çok küçüktür. Cadde mağazacılığı ile Alışveriş Merkezi birbirinden farklı konseptlerdir. Bu nedenle güncel kira değerleri takdir edilirken emsaller dikkate alınmakla birlikte, Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezinde 2013 ve 2014 yıllarında gerçekleşen ve halen devam eden reel kira değerleri dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parseller üzerinde faal durumda yer alan AVM'nin işletilmesi sonucunda elde edilen gelirlerin bugüne indirgenmesi ile taşınmazın net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

AVM işletmesine ilişkin Öngörüler

- Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda bulunan 21.339 m²'lik zemin üstü kapalı alana sahip AVM'nin 18.300 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.
- AVM işletmesi için kiralanabilir alan toplamda dört ana segmente ayrılmıştır bunlar; a) Ana kiracılar, b) 200 m²'den büyük mağazalar, c) 200 m²'den küçük mağazalar ve d) yeme – içme alanlarıdır.
- Mevcut durumdaki muhasebe kayıtları ve kiralama sözleşmeleri incelenerek her bir segment için boşluk oranları ve kiralama birim değerleri hesaplanmıştır.
- Ana kiracılara ait alanların %100 doluluk oranı ile kiralandığı ve kiralama değerlerinin 16 USD/m²/ay olduğu hesaplanmıştır.
- Büyük mağazalara ait alanların %95 oranında kiralandığı ve bu oranın 2021 yılına kadar artarak %97'ye yükseleceği ve bu seviyede sabit kalacağı öngörülmüştür. Kira değerinin 32 USD/m²/ay seviyelerinden olduğu hesaplanmıştır.
- 200 m²'den küçük mağaza alanlarının mevcut durumda %90 oranında kiralandığı bu oranın 2024 yılına kadar artarak %95'e yükseleceği ve sabit kalacağı öngörülmüştür. Kira değerlerinin mevcut durumda 50 USD/m²/ay olduğu hesaplanmıştır.
- Yeme – içme alanlarında %92 doluluk olduğu bu doluluğu 2023 yılına kadar sabit kalacağı ve 2024 yılında %95'e yükseleceği ve bundan sonra bu değerinde kalacağı öngörülmüştür. Kira olarak 45 USD/m²/ay kira değeri hesaplanmıştır.
- Çalışmalarda ABD'nin son 10 yıllık enflasyon endeksi incelenerek oranı ortalama enflasyon oran olan %3 yıllık kira artış oranı olarak kullanılmıştır.

- 2015 yılı için AVM ortalama doluluk oranının %96 olacağı ve ortalama kira değerinin 29 USD/m²/ay olacağı hesaplanmıştır.
- AVM mağaza kira gelirlerine ek olarak, reklam panosu, kiosk, stand baz istasyonu ve depo alanlarının kiralamalarından da toplam kira gelirinin %1,5'i kadar gelir elde edileceği öngörülmüştür.
- AVM'nin toplam işletme giderlerinin toplam kiralanabilir alan başına 4 USD/m²/ay olacağı öngörülmüştür. Bu değer yıllık olarak %3 oranında artmaktadır.
- AVM yönetimi ve kiracıları arasında yapılan kiralama sözleşmeleri gereği AVM giderlerinin bir bölümü kiracılardan karşılanmaktadır. Yapılan sözleşmeler incelendiğinde AVM kiracılarından alınan AVM yönetim giderleri oranının yaklaşık olarak %2,5 olduğu hesaplanmıştır. Yani AVM giderlerinin kalan %97,5 kısmını AVM yönetimi karşılamaktadır.
- AVM gelirleri üzerinden imzalanan anlaşmalar uyarınca üst hakkı bedelleri hesaplanarak gelirlerden düşülmüştür. İmzalanan anlaşmalara göre üst hakkı bedeli olarak
 - 205 ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 parseller ile Ulugazi Mahallesi 376 ada, 1 ve 377 ada 5 no'lu parselleri kapsayan alan üzerindeki "Eski Sigara Fabrikası ve Müştemilatları" için yıllar itibariyle İdare'ye ödenecek tahmini kira bedeli, ciro üzerinden;
 - Yıl ile 10. Yıl arası (10. yıl dahil) KDV hariç yıllık %4
 - 11. Yıl ile 20. Yıl arası (20. yıl dahil) KDV hariç yıllık %6
 - 21. Yıl ile 30. Yıl arası (30. yıl dahil) KDV hariç yıllık %9
 - 374 ada, 32 no'lu parseli kapsayan alan üzerindeki "Eski Askeri Hastane" için yıllar itibariyle İdare'ye ödenecek tahmini kira bedeli, ciro üzerinden;
 - 1. Yıl ile 10. Yıl arası (10. yıl dahil) KDV hariç yıllık %3,1,
 - 11. Yıl ile 20. Yıl arası (20. yıl dahil) KDV hariç yıllık %5,1
 - 21. Yıl ile 30. Yıl arası (30. yıl dahil) KDV hariç yıllık %8,1
- Olarak hesaplanmıştır.
- Nakit akım hesaplamaları hazırlanırken 374 ada 32 parselin yaklaşık 6 aylık gecikme sonrası faaliyete geçtiği hesaba katılmış, üst hakkı bedelleri hesaplanırken üst hakkı yüzdesinin değiştiği yıllarda bu 6 aylık gecikme dikkate alınmıştır.
- Benzer şekilde 374 ada 32 parselin üst hakkında 6 aylık gecikme AVM işletmesinin 2043 yılının ilk yarısında sona ereceği hesaplanmış ve hesaplamalarda bu 6 aylık gelir hesaba katılmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir ve maliyetler hesaplamaları Dolar cinsinden hesap edilmiş olup, döviz kuru olarak 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



- Çalışmalarda ABD'nin son 10 yıllık enflasyon endeksi incelenerek oranı ortalama enflasyon oran olan %3 yıllık kira artış oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Yıllık Ortalama Doluluk Oranı(%)	96%	96%	96%	96%	96%	96%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
Yıllar	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Yıllık Kira Artış Oranı	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Ana Kiracı																
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	16,0	16,5	17,0	17,5	18,0	18,5	19,1	19,7	20,3	20,9	21,5	22,1	22,8	23,5	24,2	
Yıllık Doluluk Oranı %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	78.944	81.312	83.752	86.264	88.852	91.518	94.263	97.091	100.004	103.004	106.094	109.277	112.555	115.932	119.410	
Toplam Ana Kiracı Kira Geliri (USD/yıl)	947.328	975.744	1.005.024	1.035.168	1.066.224	1.098.216	1.131.156	1.165.092	1.200.048	1.236.048	1.273.128	1.311.324	1.350.660	1.391.184	1.432.920	
BÜYÜK MAĞAZA																
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	32,0	33,0	33,9	35,0	36,0	37,1	38,2	39,4	40,5	41,8	43,0	44,3	45,6	47,0	48,4	
Yıllık Doluluk Oranı %	95%	95%	95%	95%	95%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	9.528	9.528	9.528	9.528	9.528	9.528	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	304.896	314.043	323.464	333.168	343.163	353.458	371.704	382.855	394.340	406.171	418.356	430.906	443.834	457.149	470.863	
Toplam Büyük Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)	3.658.752	3.768.516	3.881.568	3.998.016	4.117.956	4.241.496	4.460.448	4.594.260	4.732.080	4.874.052	5.020.272	5.170.872	5.326.008	5.485.788	5.650.356	
MAĞAZA																
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	50,0	51,5	53,0	54,6	56,3	58,0	59,7	61,5	63,3	65,2	67,2	69,2	71,3	73,4	75,6	
Yıllık Doluluk Oranı %	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	829	829	829	829	829	829	829	829	829	856	856	856	856	856	856	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	41.450	42.694	43.974	45.294	46.652	48.052	49.493	50.978	52.508	55.844	57.520	59.245	61.023	62.853	64.739	
Toplam Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)	497.400	512.328	527.688	543.528	559.824	576.624	593.916	611.736	630.096	670.128	690.240	710.940	732.276	754.236	776.868	
YEME - İÇME																
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	45,0	46,4	47,7	49,2	50,6	52,2	53,7	55,3	57,0	58,7	60,5	62,3	64,2	66,1	68,1	
Yıllık Doluluk Oranı %	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	2.241	2.241	2.241	2.241	2.241	2.241	2.241	2.241	2.241	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	100.845	103.870	106.986	110.196	113.502	116.907	120.414	124.027	127.747	135.866	139.942	144.140	148.464	152.918	157.506	
Toplam Restaurant Kira Geliri (USD/yıl)	1.210.140	1.246.440	1.283.832	1.322.352	1.362.024	1.402.884	1.444.968	1.488.324	1.532.964	1.630.392	1.679.304	1.729.680	1.781.568	1.835.016	1.890.072	
AVM Kiralanabilir Alan Kira Geliri Toplamı	6.313.620	6.503.028	6.698.112	6.899.064	7.106.028	7.319.220	7.630.488	7.859.412	8.095.188	8.410.620	8.662.944	8.922.816	9.190.512	9.466.224	9.750.216	
AVM Ek Gelirler (reklam, kiosk, stand, baz istasyonu vs.)	94.704	97.545	100.472	103.486	106.590	109.788	114.457	117.891	121.428	126.159	129.944	133.842	137.858	141.993	146.253	
Toplam Gelirler	6.408.324	6.600.573	6.798.584	7.002.550	7.212.618	7.429.008	7.744.945	7.977.303	8.216.616	8.536.779	8.792.888	9.056.658	9.328.370	9.608.217	9.896.469	
AVM AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m²/ay)	29	30	31	32	33	34	35	36	37	39	40	41	42	44	45	
AVM YILLIK ORTALAMA DOLULUK ORANI	96%	96%	96%	96%	96%	96%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
AVM Birim İşletme Gideri (USD/m ²)	4,00	4,12	4,24	4,37	4,50	4,64	4,78	4,92	5,07	5,22	5,38	5,54	5,70	5,87	6,05	
AVM Toplam Gerçekleşen İşletme Gideri	878.400	904.752	931.895	959.851	988.647	1.018.306	1.048.856	1.080.321	1.112.731	1.146.113	1.180.496	1.215.911	1.252.388	1.289.960	1.328.659	
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Alınacak İşletme Gideri Oranı	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Alınacak İşletme Gideri	21.960	22.619	23.297	23.996	24.716	25.458	26.221	27.008	27.818	28.653	29.512	30.398	31.310	32.249	33.216	
İşletme Tarafından Üstlenilmesi gerekli İşletme Giderleri	856.440	882.133	908.597	935.855	963.931	992.849	1.022.634	1.053.313	1.084.913	1.117.460	1.150.984	1.185.513	1.221.079	1.257.711	1.295.442	
Emlak Vergisi																
Bina Sigortası	52.735	54.317	55.947	57.625	59.354	61.135	62.969	64.858	66.804	68.808	70.872	72.998	75.188	77.444	79.767	
Yenileme Fonu	128.166	132.011	135.972	140.051	144.252	148.580	154.899	159.546	164.332	170.736	175.858	181.133	186.567	192.164	197.929	
Toplam Giderler	1.037.342	1.068.462	1.100.516	1.133.532	1.167.537	1.202.564	1.240.502	1.277.717	1.316.049	1.357.003	1.397.714	1.439.645	1.482.834	1.527.319	1.573.139	
Net İşletme Geliri	5.370.982	5.532.111	5.698.068	5.869.018	6.045.081	6.226.445	6.504.443	6.699.586	6.900.567	7.179.776	7.395.175	7.617.014	7.845.536	8.080.898	8.323.330	
205/2,8,9,10,11,12,13,14; 376/1; 377/5 Üst Hakkı Bedeli	234.545	241.581	248.828	256.293	263.982	271.902	283.465	291.969	300.728	468.669	482.730	497.211	512.127	527.491	543.316	
374/32 Üst Hakkı Bedeli	16.886	17.393	17.914	18.452	19.005	19.575	20.408	21.020	21.651	29.751	38.117	39.261	40.438	41.652	42.901	
Toplam Üst Hakkı Bedeli	251.431	258.973	266.742	274.745	282.987	291.477	303.873	312.989	322.379	498.420	520.847	536.471	552.566	569.143	586.217	
AVM Net Nakit Akışı	0	5.119.552	5.273.138	5.431.325	5.594.273	5.762.094	5.934.967	6.200.570	6.386.597	6.578.188	6.681.356	6.874.328	7.080.543	7.292.970	7.511.755	7.737.113



Yıllık Ortalama Doluluk Oranı(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	9%
Yıllar	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	30.06.2043
Yıllık Kira Artış Oranı	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Ana Kiracı														
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	24,9	25,7	26,4	27,2	28,1	28,9	29,8	30,7	31,6	32,5	33,5	34,5	35,5	36,6
Yıllık Doluluk Oranı %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	9%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	4.934	444
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	122.992	126.682	130.482	134.397	138.429	142.582	146.859	151.265	155.803	160.477	165.291	170.250	175.357	16.253
Toplam Ana Kiracı Kira Geliri (USD/yıl)	1.475.904	1.520.184	1.565.784	1.612.764	1.661.148	1.710.984	1.762.308	1.815.180	1.869.636	1.925.724	1.983.492	2.043.000	2.104.284	97.518
BÜYÜK MAĞAZA														
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	49,9	51,4	52,9	54,5	56,1	57,8	59,5	61,3	63,2	65,0	67,0	69,0	71,1	73,2
Yıllık Doluluk Oranı %	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	9%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	9.728	903
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	484.989	499.539	514.525	529.961	545.859	562.235	579.102	596.475	614.370	632.801	651.785	671.338	691.478	66.112
Toplam Büyük Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)	5.819.868	5.994.468	6.174.300	6.359.532	6.550.308	6.746.820	6.949.224	7.157.700	7.372.440	7.593.612	7.821.420	8.056.056	8.297.736	396.672
MAĞAZA														
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	77,9	80,2	82,6	85,1	87,7	90,3	93,0	95,8	98,7	101,6	104,7	107,8	111,1	114,4
Yıllık Doluluk Oranı %	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	9%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	81
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	66.681	68.681	70.742	72.864	75.050	77.302	79.621	82.009	84.470	87.004	89.614	92.302	95.071	9.266
Toplam Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)	800.172	824.172	848.904	874.368	900.600	927.624	955.452	984.108	1.013.640	1.044.048	1.075.368	1.107.624	1.140.852	55.596
YEME - İÇME														
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	70,1	72,2	74,4	76,6	78,9	81,3	83,7	86,2	88,8	91,5	94,2	97,0	100,0	103,0
Yıllık Doluluk Oranı %	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	9%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	2.314	219
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	162.231	167.098	172.111	177.274	182.593	188.070	193.712	199.524	205.510	211.675	218.025	224.566	231.303	22.548
Toplam Restaurant Kira Geliri (USD/yıl)	1.946.772	2.005.176	2.065.332	2.127.288	2.191.116	2.256.840	2.324.544	2.394.288	2.466.120	2.540.100	2.616.300	2.694.792	2.775.636	135.288
AVM Kiralanabilir Alan Kira Geliri Toplamı	10.042.716	10.344.000	10.654.320	10.973.952	11.303.172	11.642.268	11.991.528	12.351.276	12.721.836	13.103.484	13.496.580	13.901.472	14.318.508	685.074
AVM Ek Gelirler (reklam, kiosk, stand, baz istasyonu vs.)	150.641	155.160	159.815	164.609	169.548	174.634	179.873	185.269	190.828	196.552	202.449	208.522	214.778	10.276
Toplam Gelirler	10.193.357	10.499.160	10.814.135	11.138.561	11.472.720	11.816.902	12.171.401	12.536.545	12.912.664	13.300.036	13.699.029	14.109.994	14.533.286	695.350
AVM AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m²/ay)	46	48	49	51	52	54	55	57	59	61	62	64	66	3
AVM YILLIK ORTALAMA DOLULUK ORANI	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	9%
AVM Birim İşletme Gideri (USD/m ²)	6,23	6,42	6,61	6,81	7,01	7,22	7,44	7,66	7,89	8,13	8,38	8,63	8,89	9,15
AVM Toplam Gerçekleşen İşletme Gideri	1.368.519	1.409.574	1.451.861	1.495.417	1.540.280	1.586.488	1.634.083	1.683.105	1.733.598	1.785.606	1.839.175	1.894.350	1.951.180	90.437
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Alınacak İşletme Gideri Oranı	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Alınacak İşletme Gideri	34.213	35.239	36.297	37.385	38.507	39.662	40.852	42.078	43.340	44.640	45.979	47.359	48.780	2.261
İşletme Tarafından Üstlenilmesi gerekli İşletme Giderleri	1.334.306	1.374.335	1.415.565	1.458.032	1.501.773	1.546.826	1.593.231	1.641.028	1.690.258	1.740.966	1.793.195	1.846.991	1.902.401	88.176
Emlak Vergisi														
Bina Sigortası	82.160	84.625	87.164	89.779	92.472	95.246	98.103	101.047	104.078	107.200	110.416	113.729	117.141	10.859
Yenileme Fonu	203.867	209.983	216.283	222.771	229.454	236.338	243.428	250.731	258.253	266.001	273.981	282.200	290.666	1.252
Toplam Giderler	1.620.333	1.668.943	1.719.011	1.770.582	1.823.699	1.878.410	1.934.762	1.992.805	2.052.590	2.114.167	2.177.592	2.242.920	2.310.207	100.287
Net İşletme Geliri	8.573.024	8.830.217	9.095.124	9.367.980	9.649.021	9.938.492	10.236.639	10.543.740	10.860.074	11.185.869	11.521.437	11.867.074	12.223.079	595.063
205/2,8,9,10,11,12,13,14; 376/1; 377/5 Üst Hakkı Bedeli	559.615	576.404	593.696	611.507	644.778	673.122	701.635	730.315	759.163	788.181	817.371	846.734	876.280	0
374/32 Üst Hakkı Bedeli	44.188	45.514	46.879	48.286	49.734	51.224	52.756	54.330	55.946	57.604	59.304	61.046	62.830	4.787
Toplam Üst Hakkı Bedeli	603.803	621.918	640.575	659.793	673.512	694.356	715.391	737.665	760.709	784.525	809.215	834.810	860.910	4.787
AVM Net Nakit Akışı	7.969.220	8.208.299	8.454.548	8.708.187	8.969.880	9.239.136	9.517.345	9.804.075	10.099.365	10.403.344	10.716.222	11.038.264	11.369.469	590.276



AVM NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Proje Riski	4,50%	5,00%	5,50%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	67.516.731	64.276.146	61.276.251
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	67.517.000	64.276.000	61.276.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	156.518.000	149.005.000	142.050.000



6.4.4 Gayrimenkullerin Kira Gelirine Göre Değeri

Değerlemeye konu alışveriş merkezi vasıflı taşınmazların gelir getirici bir mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık kira geliri, gelir indirgeme yaklaşımı hesabında oluşturulan bir yıllık net gelir olarak kabul edilmiştir. 2015 yılı için elde edilecek olan net kira gelirinin değerlendirme gününde indirgenmesi ile mülkün bir yıllık kira geliri hesaplanmıştır. Kira hesabında indirgeme oranı olarak %9,5 alınmıştır.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	5.119.552

Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (USD)	4.675.000
Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	10.838.000

Buna göre konu mülkün bir yıllık yaklaşık kira değeri 4.675.000 USD (10.838.000 TL) olarak hesaplanmaktadır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının bugünkü mevcut haliyle olduğu gibi “Alışveriş Merkezi” olarak kullanılmasıdır.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsellerin tümü bir bütünlük içerisinde “Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezi “ olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.



7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın “Alışveriş Merkezi” nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

Konu mülkün maliyet yaklaşım yöntemine göre “arsa üst hakkı ve yapı değeri toplamı” **67.869.000 USD (157.335.000 TL)** olarak takdir edilmiştir.

Konu mülkün gelir getirici ticari nitelikli bir mülk olması sebebiyle gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazlar gibi ticari nitelikli ve gelir getirici mülklerin değerlemesinde gelir indirgeme yaklaşımı daha doğru sonuçlar vermektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların üst hakkı değeri yaklaşık olarak **64.276.000 USD (149.005.000 TL)** olarak bulunmuştur.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu, konumu, mevcut imar durumu, gelir getiren bir mülk olması gibi özellikleri dikkate alındığında Gelir İndirgeme Yöntemine göre belirlenen değer, taşınmazın piyasa değerini daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmaza ilişkin incelenen sigorta poliçeleri doğrultusunda taşınmazın sigorta bedeli 294.905.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Samsun İli İlkadım İlçesi Kale Mahallesi, 205 ada 2,7,8,9,10,11,12,13,14 parseller ile Ulugazi Mahallesi 376 ada 1 parsel; 377 ada 5 parsel ve 374 ada 32 parseller üzerinde TTA



Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletme A.Ş. lehine 30 yıl süreli daimi ve müstakil nitelikte olan **“Üst (İnşaat) Hakkının”** Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların maliki TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. olup Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. ye %40 oranında iştiraki bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, 28. Maddesinin “d” bendine göre;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir.

Söz konusu tebliğin 22’nci maddesinin “l” ve “n” bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5’inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10’unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28’inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22’nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.

Buna göre; tebliğin 28’inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkânı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5’ini ve aktif toplamının %10’unu aşmalarına imkân tanınmıştır.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.deki %40 oranında iştirakinin, şirket iştiraki olarak GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânı, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2014 İtibariyle

	Gayrimenkullerin Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Ait Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri* (USD)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Ait Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri* (TL)
KDV Hariç	64.276.000	149.005.000	25.710.000	59.602.000
KDV Dahil	75.846.000	175.826.000	30.338.000	70.330.000

	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Yıllık Kira Değeri* (USD)	Gayrimenkullerin Torunlar GYO'a Yıllık Kira Değeri* (TL)
KDV Hariç	4.675.000	10.838.000	1.870.000	4.335.000
KDV Dâhil	5.517.000	12.789.000	2.207.000	5.116.000

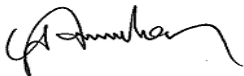
*: Üst Hakkı sahibi TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.'nin %40'lık hissesi Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1 Dolar = 2,3182 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

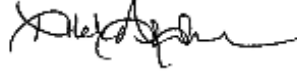
Hamdi ARIKAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı



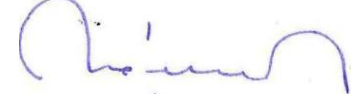
Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kaydı
3. İpotek Yazısı
4. Güncel İmar Durum Haritası
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7. Üst Hakkı Sözleşmeleri
8. TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş'ne ilişkin Ticaret Sicil Gazetesi
9. KAP Duyurusu
10. Sigorta Poliçeleri
11. Mimari Proje
12. Fotoğraflar
13. Özgeçmişler
14. SPK Lisans Örnekleri