



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Fındıklık, Trabzon”

26.09.2014

Kalkınma Mah.

Devlet Sahil Yolu Caddesi Ortahisar/TRABZON



Takdim:

Vakıf GYO A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101 Kat 6

Osmanbey, Şişli / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

26.09.2014

Vakıf GYO A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101 Kat 6

Osmanbey, Şişli / İSTANBUL

Konu: Trabzon ili , OrtaHisar İlçesi ,Kalkınma mahallesinde konumlu fındıklık nitelikli gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Kalkınma Mahallesi'nde yer alan 619 ada, 9 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Lisanslı Değerleme Uzmanı Elif İLERİYE ve Değerleme Uzman Yardımcısı Sn. Haluk Yazıcı tarafından bahse konu gayrimenkul ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yakın civarı ile daha geniş ölçekte Trabzon ili, Ortahisar ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek olan gayrimenkul projeleri analiz edilmiştir. İşbu rapor 26.09.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.


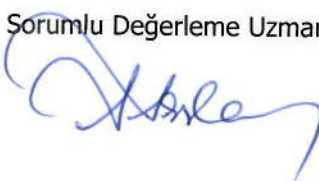

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı


Baki BUDAKOĞLU
Genel Müdür



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Elif İLERİYE Değerleme Uzmanı (402572) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	26.09.2014/46
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	19.09.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	Ruhsat Süresi dolmuş kaba inşaat halinde Otel ve Akaryakıt İstasyonu
Gayrimenkulün Adresi	Ortahisar İlçesi Kalkınma Mahallesi Devlet Sahil Yolu Caddesi 619 Ada 9 Parsel
Hukuki Tanımı	Fındıklık
Mal Sahibi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Mevcut Kullanımı	İnşaat Halinde
Mevcut Kullanıcı	Mülk Sahibi
İmar Durumu	619 Ada 9 nolu parselin 1.392 m ² 'lik kısmı A lejantı ile gösterilen Akaryakıt İstasyonu Alanı içerisinde, 6.390m ² 'lik kısmı Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Akaryakıt Alanı içerisinde kalan kısım E: 0,40 ve Hmax: 7.00 m yapılaşma koşuluna sahiptir. Ticaret alanında kalan kısım ise E: 1,5 ve Hmax: 25 m yapılaşma şartına sahiptir.
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	7.781.31m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	16.881m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	ARSA olarak "SATILABİLİR"
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Yasal Durum)	22.184.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Yasal Durum)	18.800.000 TL+KDV
Değerleme Uzmanı	Elif İLERİYE



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2. Rapor Tarihi ve Numarası	6
3. Raporun Türünün Tanımlanması	6
4. Raporu Hazırlayanlar	6
5. Değerleme Tarihi	6
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	6
7. Şirket Bilgileri.....	6
8. Müşteri Bilgileri	6
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	7
2.2. Değerin Tanımı	7
2.2.1. Piyasa Değeri.....	7
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	7
2.4. İşin Kapsamı.....	7
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	8
3.1.1. Trabzon İli Genel Veriler	8
3.1.1.1. Demografik Veriler	8
3.1.1.2. Ekonomik Veriler	9
3.1.1.3. Sektörel Veriler.....	9
3.1.2. Ortahisar İlçesi Genel Veriler.....	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	11
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	11
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	12
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri	12
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	12
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	13
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	13
3.5.1. Ulaşım Özellikleri.....	13
3.5.2. Fiziksel Özellikler	14
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4.1. Emsal Araştırması	17
4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması.....	17
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	19
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	19
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	19
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	19
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	20
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı.....	20
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	20
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	20



5.3.2.2. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	21
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	22
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.4.2. 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	22
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	23
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	24



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Vakıf GYO'nun 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 26.09.2014 tarihli, 46 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Lisanslı Değerleme Uzmanı Elif İLERİYE tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Haluk YAZICI çalışmalar sırasında destek vermiştir.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.09.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakıf GYO arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.09.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

7. Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Cad., No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı : 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

8. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101 Kat 6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf GYO için hazırlanmıştır.

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Trabzon ili, Ortahisar İlçesi, Kalkınma mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 22.09.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Trabzon İli Genel Veriler



4.664 km² yüzölçüme sahip Trabzon ili, Doğu Karadeniz Dağları'nın oluşturduğu yayın ortasındaki Kalkanlı dağlık kütesinin kuzeye bakan yamaçlarında 38° 30' - 40° 30' doğu meridyenleri ile 40° 30' - 41° 30' kuzey paralelleri arasında yer almakta olup, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun ili bulunmaktadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin nüfusu 758.237'dir. Bu nüfusun 374.562'si (%49,40) erkek, 383.675'i (%50,60) kadındır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Trabzon 81 İl içinde toplam nüfus itibarıyla 29.'uncu sırada yer almakta ve Türkiye Nüfusunun %1'ini teşkil etmektedir.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Trabzon'un toplam 18 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 758.237 kişidir. İstanbul'un 18 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Akçaabat en az nüfuslu ilçesi de Dernek Pazarı olmuştur.

	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Trabzon						
Akçaabat	113.917	56.402	57.515	113.917	56.402	57.515
Araklı	48.489	23.914	24.575	48.489	23.914	24.575
Arsin	27.927	13.872	14.055	27.927	13.872	14.055
Beşikdüzü	21.826	10.513	11.313	21.826	10.513	11.313
Çarşamba	15.742	7.927	7.815	15.742	7.927	7.815
Çaykara	14.384	7.168	7.216	14.384	7.168	7.216
Dernekpazarı	3.859	1.882	1.977	3.859	1.882	1.977
Düzköy	14.804	7.130	7.674	14.804	7.130	7.674
Hayrat	7.446	3.555	3.891	7.446	3.555	3.891
Köprübaşı	5.212	2.597	2.615	5.212	2.597	2.615
Maçka	24.971	12.164	12.807	24.971	12.164	12.807
Of	41.649	20.474	21.175	41.649	20.474	21.175
Ortahisar	306.286	152.303	153.983	306.286	152.303	153.983
Sürmene	26.493	13.193	13.300	26.493	13.193	13.300
Şalpazarı	11.546	5.590	5.956	11.546	5.590	5.956
Tonya	15.620	7.530	8.090	15.620	7.530	8.090
Vakıfkebir	26.320	12.853	13.467	26.320	12.853	13.467
Yomra	31.746	15.495	16.251	31.746	15.495	16.251
Toplam	758.237	374.562	383.675	758.237	374.562	383.675

Tablo. 1. (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)



3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Trabzon ilinin arazi yapısı büyük çaplı sanayi tesislerinin kurulumu için uygun olmayıp, imalat sanayinde sayılabilecek belli başlı alanlar; un ve kepek, süt mamulleri, balık yağ ve unu, hazır giyim, mefruşat, ayakkabı, kereste, beton direk, lastik ve plastik ürünler, PVC boru, bakır, çinko, kurşun, alüminyum, kurşun mamulleri, boru, galvanizli sac, tuğla, metal, otomobil yan sanayi ve cerrahi dikim malzemesi imalatıdır. Yine ilde bir adet çimento fabrikası bulunmaktadır, Trabzon ilinin işsizlik oranı 2011 yılı için % 7,8, işgücüne katılma oranı % 51,4, ve istihdam oranı % 47,4' dür. Trabzon ili şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla, sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının altındadır. Tarım kolunda çalışanların toplam istihdama oranı ise Türkiye ortalamalarının üstündedir. 2012 yılında Trabzon ilinde toplam tarımsal alanı 105 093 ha' dır. Bu alanın 81 .536 hektarı uzun ömürlü bitkiler alanı, geri kalanı ise toplam işlenen tarım alanıdır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, beklenen ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. En önemli geçim kaynağı çay ve fındık olup, mısır, lahana ve patates de kayda değer ürünler arasındadır. Hayvancılık daha çok süt ve süt mamulleri üretimine yönelik olarak yapılmaktadır. Daha çok büyükbaş hayvan beslenmektedir. Balıkçılık da, Trabzon ili için önemli bir geçim kaynağıdır.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Trabzon ilinin toplam işgücü Türkiye ortalamasının üzerinde iken, Doğu Karadeniz Bölgesi içinde daha küçük bir paya sahiptir. İstihdam edilen nüfus ise Doğu Karadeniz Bölgesi ve Türkiye İle karşılaştırıldığında benzer değerlere sahip oldukları görülmektedir. Trabzon ili için işsiz nüfus değerleri de Doğu Karadeniz Bölgesi ve Türkiye ile yakın değerlere sahiptir. İlde tarım sektörü en önemli istihdam kaynağı olup, daha sonra hizmetler ve sanayi sektörü gelmektedir. İlin ekonomisi büyük bir oranla tarım ve diğer tarımsal faaliyetlere bağlıdır. Sanayi sektörü ekonomik sektörler içinde küçük bir paya sahiptir. Tarım sektöründeki istihdam payı zamanla azalma göstermiştir, bunun yanında hizmetler ve inşaat sektöründen sağlanan istihdam zaman içinde artmıştır. GSYİH' nin sektörel dağılımı incelendiğinde tarım %17,7, sanayi %14,0, ticaret %18,2, devlet hizmetleri %18,8'lik bir paya sahiptir. İstihdamın sektörlere dağılımı ve GSYİH içinde sektörlerin payı karşılaştırıldığında GSYİH içinde hizmetler payı tarımdan daha fazla bir değere sahiptir. Sanayi, hem GSYİH içinde hem de işgücünün sektörlere dağılımı sıralamasında üçüncü sırada yer almaktadır.

Ticaret ve Sanayi

Sanayi sektörünün GSYİH içindeki payı ve istihdam değerlerine bakıldığında sanayi sektörünün diğer sektörler göre pek fazla gelişmediği görülmektedir. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı % 14'dür. GSYİH içinde sanayi sektörünün payı tarım ve hizmetlerden sonra gelmektedir. İmalat Sanayi, sanayi sektörü içinde %93,51 'lik bir istihdam sağlamaktadır. İmalat Sanayindeki faaliyet kolları gıda sanayi, tekstil, kimya sanayi, plastik ürünler ve ağaç işleridir. Daha çok küçük ve orta ölçekli kuruluşlar faaliyet göstermektedir. En büyük sanayi kuruluşu Trabzon Çimento Fabrikası'dır. Sürmene ve Çamburnu Beldelerinde tekne ve gemi yapımına yönelik kuruluşlar faaliyet göstermektedir.

Tarım ve Hayvancılık

Tarım sektörü Trabzon ili ekonomisine büyük gelir sağlamaktadır. GSYİH içinde tarım sektörünün payı %17,7'dir. İlin topografik yapısından dolayı tarımsal üretimde tarım araç ve gereçlerinden çok emek yoğun bir iş gücü kullanılmaktadır. Tarım iş kolunda çalışanların



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

toplam istihdama oranı % 64,31'dir. İlin coğrafi yapısı ve iklim özellikleri çok çeşitli bitkisel üretim yapılmasına olanak sağlamamıştır. Trabzon'da tarımsal üretimi en fazla yapılan ürünler çay ve fındıktır. Fındık ihracatı yapıldığından dolayı ekonomik getirisi fazladır. Fındıkta üretimi yaklaşık olarak yıllık 45.000-55.000 ton'dur. İlde üretiminden büyük ekonomik gelir sağlanan ikinci önemli tarımsal ürün çaydır. Çay üretimi en çok Araklı, Dernekpazarı, Hayrat, Of, Sürmene ve Vakfıkebir ilçelerinde yapılmaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesinde çay üretim alanlarının %20,6'sı Trabzon'da yer almaktadır. Trabzon ili Türkiye'de çaylık alanların kapladığı alan bakımında Rize'den sonra 2. Sırada yer almaktadır. Yıllık yaş çay üretim miktarı ortalama 120.000 ton'dur. İlde diğer tarım ürünleri hububat, mısır, fasulye, tütün ve patatestir. İlde özellikle büyükbaş hayvan beslenmektedir. Buna bağlı olarak ta süt ve süt ürünlerinin üretimi yapılmaktadır. Trabzon ilinde balıkçılık faaliyetleri de önemli bir ekonomik girdi sağlamaktadır. Özellikle hamsi üretimi su ürünlerinin başında gelmektedir. Trabzon ilinin GSYİH 'sı içinde balıkçılık sektörünün payı % 4,3'tür.

Ormancılık ve Madencilik

Trabzon ili orman varlığı bakımından oldukça zengin sayılır. 200.000 hektar ormanlık ve 10.000 hektar fundalık saha vardır. İl dâhilinde 2300 m yüksekliğe kadar ormanlar bulunur. Yükseklerde iğne yapraklı, alçalarda geniş yapraklı ağaçlara rastlanır. Ormanlarda en çok çam, ladin, köknar, fundalık, kızılçak, taflan, muşmula, avcı üzümü, defne, geyikdiken, çobanpüskülü ve 500 m yüksekliğe kadar kestâne, meşe ve kızılğaçlarla çok çeşitli ağaçlar bulunur. 38 köy orman içinde ve 87 köy orman kenarındadır. Ormanlardan tomruk, mâden direği, sanâyi odunu, kâğıtlık odun ve yakacak odun elde edilir.

Turizm

Trabzon, bölgede turizm faaliyetlerinin en yoğun olduğu ildir. Turizm ve Belediye Belgeli 178 konaklama tesisinde toplam 2.452 oda ile 10.933 yatak bulunmaktadır Sahil yolunu kullanan turistlerin tümü Trabzon'dan geçmektedir. Doğu Karadeniz Bölgesinde, Samsun dışında Havaalanına sahip tek il olduğundan uçakla seyahat eden turistlerin tümü Trabzon'a uğramaktadır. İldeki kültürel, tarihi ve arkeolojik eserlerin yoğunluğu, ilin önemli bir el sanatları merkezi olması Trabzon'u turizm odağı haline getirmiştir. Doğu Karadeniz Turizm Master Planında il üç adet Eylem Bölgesine ayrılmış olup bunlar, Trabzon Kenti Eylem Bölgesi, Sultan Murat Yaylası Eylem Bölgesi ve Samandıra Yaylası Konaklama Gelişim Merkezi Eylem Bölgesi'dir. Trabzon Kenti Eylem Bölgesi; çok sayıda kaynağı bünyesinde bulunduran Trabzon'un turizm sektöründen daha fazla pay alabilmesi için Zaganos ve Tabakhane vadileri projelerinin karayolundan otobüs girecek şekilde geliştirilmesi, Ayasofya müzesi çevresinin otopark destekli olarak yeniden düzenlenmesi ve kent bütünüünün uzun vadede turizm açısından bir çekim merkezi olarak değerlendirilmesi için seçilmiştir. Sultan Murat Yaylası Eylem Bölgesi; Sultan Murat Yaylası'nın çok sayıda yaylayı içeren doğal bir çanağın içinde yer alması, dağlardan geçen öneri turizm güzergâhı üzerinde yer alması nedeniyle gelecekte önemli bir mola ve geceleme noktası olmaya aday olması ve halen inşaatı devam eden Çaykara-Sultan Murat yolunun tamamlanması ile yaylaya büyük tur otobüslerinin kolaylıkla erişmesi mümkün olması nedeniyle seçilmiştir. Samandıra Yaylası Konaklama Gelişim Merkezi Eylem Bölgesi; Sümela'nın geceleme olanağı yaratma potansiyeli dikkate alınarak, yakın çevrede yeni bir konaklama merkezinin ticari olarak başarıyla çalışabileceği ve bu konaklama merkezinin Altındere Milli Parkına bitişik Samandıra ve Armutluk yaylalarında planlanması, bölgenin Ayder gibi orman içi boşluk olması, çok geniş bir manzarası bulunması, Sümela'nın günöbrlik turlarla yürüme mesafesi içinde bulunması ve bölgede kış yoğunluğunu arttırmak amacıyla bir adet çok maksatlı küçük bir telesiyej önerilmesi nedeniyle seçilmiştir. Bununla birlikte şehrin beş adet turizm merkezi bulunmakta olup bunlar; Şolma Turizm Merkezi, Yılandaş Turizm Merkezi, Pazarcık Turizm Merkezi, Araklı Turizm Merkezi ve Karadağ Turizm Merkezi'dir. Ayrıca Uzungöl Özel Çevre Koruma Bölgesi, Altındere Milli Parkı, Vazelon Manastırı, Kuştul Manastırı, Sıdağı Yaylası, Çal Mağarası, Ocaklı Köyü Kilisesi, Sera Gölü ve Hamsiköy şehrin önemli noktasal turizm başlıkları olarak seçilmiştir.



BÖLÜM 3

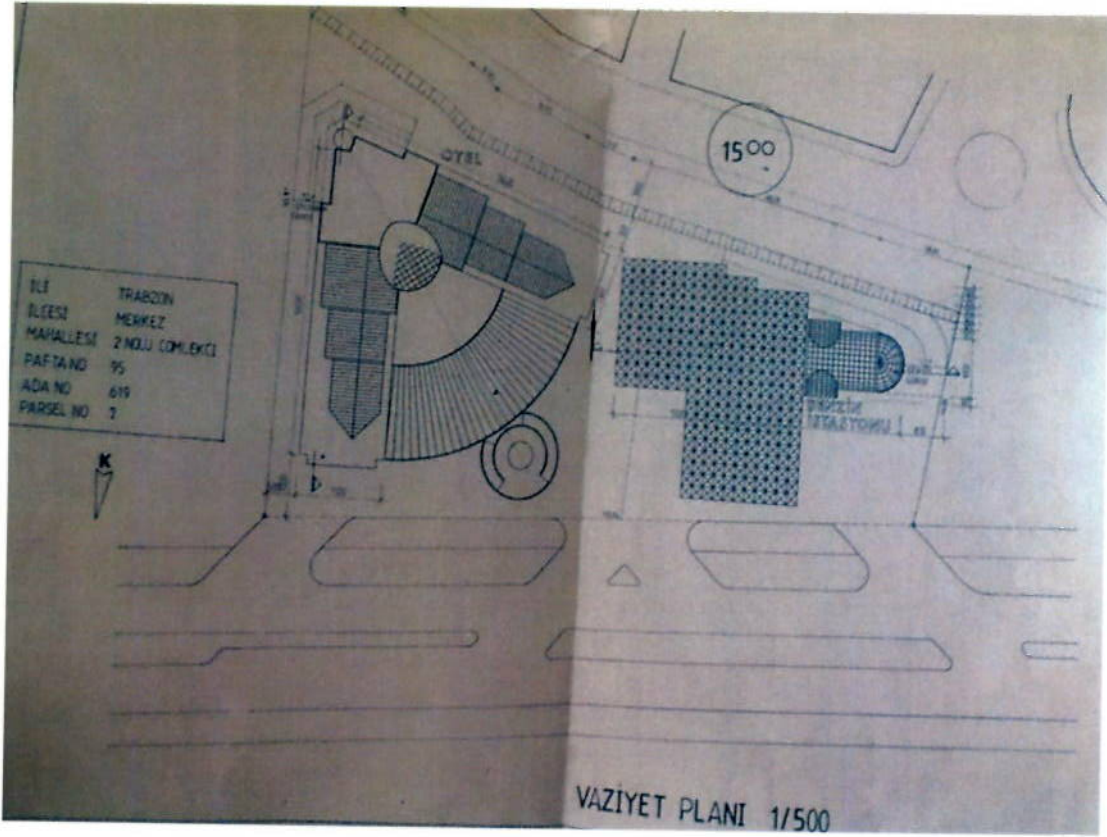
GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1.2. Ortahisar İlçesi Genel Veriler

12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir olan Trabzon'un merkez ilçesinin adı Ortahisar olarak belirlenmiştir. Kentin en büyük ilçesi konumundaki Ortahisar, aynı zamanda tarihi ve kültürel mirası ile en eski yerleşim yeri olduğunu gösteren kanıtlara sahiptir. Özellikle merkez ve sahil boyunca çok sayıda kale kalıntısına rastlamak mümkündür. Birçoğu binlerce yıllık geçmişten günümüze kadar ulaşabilme direncini göstermiş olan bu kale kalıntıları yörenin ne kadar eski bir yerleşim merkezi olduğunu açık kanıtı olarak ayakta durmaktadır.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri



İLİ	TRABZON	PAFTA	95
İLÇESİ	ORTAHİSAR	ADA	619
BUCAĞI	-	PARSEL	9
MAHALLESİ	KALKINMA	ALANI	7.781,31 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	FINDIKLIK
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.(1/1)
MEVKİ	-		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

26.09.2014 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; konu mülk üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı tespit edilmiştir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

19.09.2014 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu mülkün 24.07.2014 tarihi itibari ile satış görmüş olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

Söz konusu taşınmaz, Ortahisar Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan ve tarafımıza resmi imar durum belgesi verilmeyen ancak şifaen beyan edilen 03.09.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; değerlendirme konusu 619 Ada 9 nolu parselin bir kısmı A lejantı ile gösterilen Akaryakıt İstasyonu Alanı içerisinde, Bir kısmı Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Akaryakıt Alanı içerisinde kalan kısım yaklaşık 1.392 m² olup E: 0,40 ve Hmax: 7.00 m yapılaşma koşuluna haizdir. Ticaret alanında kalan kısım yaklaşık 6.390 m² olup E: 1,5 ve Hmax: 25 m yapılaşma koşuluna haizdir.

**Yapı Ruhsat**

Otel kısmı için düzenlenmiş 13/06/1996 tarih ve 192-24 sayılı ve 11/06/2001 tarih ve 352-4 sayılı yapı ruhsatlarında otelin 3 bodrum + zemin + asma + 3 normal + çatı arası olacak şekilde ruhsatlandırılmıştır. 23.08.2007 tarihli mimari projenin tadilat ruhsatına ilgili belediyeden ulaşılamamıştır. Ayrıca 26.12.2000 tarihli Yapı Ruhsatının süresinin dolması nedeni ile verilmiş Yapı Tatil Tutanağı ve 10.05.2001 tarih 1615 sayılı encümen kararı ilgili dosyasında gözlenmiştir. Akaryakıt tesisi için ise 13/06/1996 tarih ve 192-24 sayılı ve 11/06/2001 tarih ve 352-4 sayılı yapı ruhsatları ile 2 bodrum + zemin + galeri +1 normal kat + çatı katı olacak şekilde ruhsatlandırma işlemi yapılmıştır..

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut inşaat imalatının uzun zamandır durmuş ve devam etmeyen görünümde olduğu bilinmekte olup bu nedenle herhangi bir yapı denetim işlemine tabi olmadığı gözlenmiştir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İlgili Belediye İmar Müdürlüğünden alınan şifai bilgi doğrultusunda parsel için 2007 yılındaki imar planı değişikliğinin 2008 yılında iptal edilmesiyle parselin 2005 yılında düzenlenmiş olan imar planının geçerli olduğu bilgisi alınmış ve bu değişiklik neticesinde tadilat projesinin hükümsüz olduğu öğrenilmiştir.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Trabzon ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda olduğu görülmektedir. Devlet Sahil Yolu Caddesi üzerinde cadde cephele yerleşik olması ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkule ulaşım Devlet Sahil Yolu Caddesi'nden sağlanmaktadır. Ortahisar İlçe merkezinden doğu yönünde devam eden, güzergah olarak Çömlekçi, Değirmendere konumlamalarını takip eden Sahil Caddesi Kalkınma Mahallesi kavşağına yakın bir nokta da güney yönünde Gümüşhane, Erzurum, Bayburt ana ulaşım güzergah kavşağını oluşturmaktadır. Bu kavşak noktasından Sahil Caddesi boyunca doğu yönünde yaklaşık 400m devam edildiğinde konu mülk Sahil Caddesinin sağında kolaylıkla görülebilecektir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Trabzon-Rize Devlet Karayolu	0,3
Erzurum-Gümüşhane Kavşağı	0,4
Trabzon Hava Limanı	0,5
Forum Alışveriş Merkezi	0,1



3.5.2. Fiziksel Özellikler



Değerlemeye konu taşınmaz 7.781,31 m² alanlı fındıklık nitelikli gayrimenkuldür. Parsel genel durumu itibari ile Devlet Sahil Yolu Caddesine yaklaşık 120m cepheli konumda kayalık bir zemin üzerinde yerleşiktir. Parselin güney cephesi, parsel üzerinde yapılan hafriyat çalışması nedeni ile yaklaşık 50m yükseklikte şev oluşturmuş olup ifade edilen hafriyat çalışması ile parsel yatay arazi yapısına dönüştürülmüştür. Parsel üzerinde mevcut imar planının tanımlamasına uygun olmak üzere akaryakıt istasyonu ve otel inşaatı başlanmış olup uzun süredir durağan olduğu gözlenen inşaat tamamlanmamıştır. Ortahisar Belediyesi İmar arşivinde konu taşınmaza ait arşiv dosyası ve 23.08.2007 onaylanma tarihli mimari projesi incelenmiş olup Konu taşınmazın üzerinde yapımı düşünülen bina 23.08.2007 tarih onaylı tadilat mimari projesine göre 3 bodrum , zemin , 6 normal ve çatı katlı olarak planlanmıştır. Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifai bilgi doğrultusunda parsel için 2007 yılında imar planı değişikliği yapıldığı ancak bu imar planı değişikliğinin 2008 yılında iptal edilmesiyle konu parsel için 2005 yılında düzenlenmiş olan imar planının geçerli olduğu bilgisi alınmış ve 2007 yılı imar planı değişikliğine göre düzenlenmiş tadilat projesinin hükümsüz olduğu öğrenilmiştir. Konu parselin yaklaşık 1.270 m² lik kısmı E: 0.40, Hmax: 7 m akaryakıt tesisi, 6.530 m² lik kısmı E: 1.50, Hmax: 25 m ticaret alanı imarlıdır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Otel projesinde 3 bodrum + zemin + asma +3 normal kat olmak üzere 8 katlıdır. Otel için düzenlenmiş olan 13/06/1996 tarih ve 192-24 sayılı ve 11/06/2001 tarih ve 352-4 sayılı yapı ruhsatlarında otelin 3 bodrum+zemin+asma+3 normal+ çatı arası olacak şekilde ruhsatlandırılmıştır. Yerinde Otel İnşaatı olarak yapıldığı gözlenen yapı mevcut durumda yaklaşık %30 inşaat seviyesindedir. Projesine göre 3. Bodrum (2630 m²) + 2. Bodrum (2368 m²) + 1. Bodrum (2552 m²)+ zemin (1318 m²)+ asma (1641 m²) + 1, 2 ve 3. normal katlar (1594 m²*3) inşaat alanlı olmak üzere toplam **15.291 m²** olarak projelendirilmiştir.

Ancak, mevcut durumda yerinde yapılan incelemelerde 3. Bodrum katın yapılmamış olduğu ve toplam **12.661 m²** kapalı alanlı olarak inşa edildiği anlaşılmıştır. Projesine göre otelin 2. Bodrum katında havuz, soyunma odaları, yemekhane, disco, bar, sahne, mutfak, depo ve vestiyer, 1. Bodrum katında yüzme havuzu, soyunma odaları, hamam, sauna, wc, atış poligonu, fuaye, 4 dükkan, ışık odası, çok amaçlı salon, zemin katta pastane, 8 dükkan, kuaför, wc, otel girişi, lobi, bar ve mutfak, asma katta yemek salonu, 6 büro, wc, tv salonu, mutfak, kahvaltı salonu, 3 normal kat ve her katta 34 oda, atrium ve kat ofisleri yer almaktadır. Yerinde yapılan incelemede Otel inşaatı olarak tanımlanmış yapının mevcut durumda 2 bodrum + zemin + asma + 3 normal kat ve 4. normal katın bir kısmının kargas halinin inşa edildiği görülmüştür. 4. Normal katın kaçak olması, yıkılması gerektiği ve tadilata gidilerek çatı arasına dönüştürülmesiyle otelin projesi ile uyumlu olabileceği düşünülmektedir.



Akaryakıt tesisi olarak planlanan yapı 13/06/1996 tarih ve 192-24 sayılı ve 11/06/2001 tarih ve 352-4 sayılı yapı ruhsatları ile 2 bodrum + zemin + galeri +1 normal kat + çatı katı olacak şekilde ruhsatlandırılmıştır. Taşınmaz 22/03/1996 tarihli belediye onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin + galeri + 1 normal kat olacak şekilde projelendirilmiş olup mevcut durumda 1 bodrum + zemin + galeri + 1 normal kat + çatı katı olmak üzere 5 katlı inşa edilmiştir. Taşınmazın çatı katının projelendirilmemiş olması ve ruhsatla çatı katı izni vermesinden dolayı mevcut çatı katının verilen imar izni doğrultusunda tadilat ruhsatıyla taşınmazın kullanım alanına eklenebileceği düşünülmektedir. Akaryakıt tesisi projesine göre 2. Bodrum kat (2.560 m² + 1. Bodrum kat (2.638 m²) + zemin kat (745 m²) + galeri kat (487 m²) + normal kat (270 m²) olmak üzere 5 katlı ve **6.700 m²** kapalı alanlı projelendirilmiş olup mevcut durumda 1. Bodrum kat (2.638 m²) +zemin kat (745 m²) + galeri kat (487 m²) + normal kat (270 m²) + çatı katı (80 m²) olmak üzere 5 katlı ve **4.220 m²** kapalı alanlıdır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Tesisin 1. Bodrum katında otopark, atölye, büro, yakıt tankları, zemin katında Showroom, yedek parça satış, ofis, wc + market, asma katında oto satış, yedek parça, 2 büro, sekreter odası, müdür odası, normal katta büro, 6 yatak odası, oturma salonu, çatı katta 2 teras, mutfak, kafeterya hacimleri yer almaktadır. Asansörün mevcut olduğu tesiste ısınma merkezi sistem kalorifer ile sağlanacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Tesise ait ana yapının dış cephesi alüminyum kompozit kaplamalı olup iç kısımlarda tüm zeminler şap beton, duvarlar saten alçı çekilmiş ve boyasızdır. Duvar tesisatları kısmen tamamlanmış yapının genel anlamda bakımsız olduğu gözlenmiştir. Tesis yaklaşık %75 inşaat seviyesindedir. Tesisin (22mX18m) 396 m² kanopi alanı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki mevcut yapılaşmanın mimari projesine göre birleşik olarak yaklaşık %35 tamamlanma oranlı olduğu öngörülmektedir.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre arsa m² birim fiyatlarının konum standartlarına bağlı olarak m² başına 2000-2500 TL arasında değiştiği tespit edilmiştir.

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması

Emsal 1: Suiçmez Gayrimenkul Emlak Ofisi, Tel. No:0462 5002222

Değerleme konusu mülke yaklaşık 1km doğuda, Trabzon Havalimanı Girişinin hemen karşısında Sahil Caddesi cepheli ve cephe boyu yaklaşık 200-250m olan Konut+Ticaret alanı imarlı E:0.45 ,Hmax:21.50 m imarlı 23.000 m² alanlı parsel için 24.000.000 EURO istenmektedir (m² kira fiyatı: 2.975-TL)

Brüt Alan : 23000 m²

Pazarlık Payı : %10

Şerefiyesi : % 10 şerefiyesi fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 24.000.000 EURO/23000* 0.90 *0,90=845 EURO/m²(2.415 TL/ m²)

Emsal 2: Saral Gayrimenkul Emlak Ofisi, Tel. No: 0462 221 05 70

Değerleme konusu mülke yaklaşık 700-800m batıda Değirmendere Ziraat Bankası yanında(Eski Erzurum Yolu Kavşağı Karşısı) Sahil Caddesi cepheli yaklaşık 1242m² kullanım alanlı ticaret alanı imarlı ancak kat imar detayları tam olarak bilinmeyen arsa nitelikli gayrimenkul için 10.000.000 TL istenmektedir.. (8.051 TL/m²)

Brüt Alan : 1.242 m²

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : % 65 şerefiyesi fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 10.000.000 TL/ 1.242 * 0.85 *0,35 = 2,395 TL/m²

Emsal 3: Çevreden ve Emlak Ofislerinden Bilgi Alındı

Konu parselin hemen karşısında Forum Alışveriş Merkezinin arsasının 2006 yılında 1000 m²'lik bir dönüm değerinin 1.000.000 USD olarak satış gördüğü beyan edilmiştir. (2.240 TL/m²)

Brüt Alan : 2.240 m²

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 0 şerefiyesi fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 2.240 TL/m² * 1.10 = 2,464 TL/m² (Yaklaşık %10 değer artışı)

Emsal 4: Emlak Ofisi, Tel. No: 533 9380181

Değerleme konusu mülke yaklaşık 1km doğuda, Trabzon Havalimanı karşısında Sahil Caddesi cepheli akaryakıt istasyonu için kamulaştırma kararı alınmış olup 1.400m² alanlı arsa için 3.500.000 TL değer takdir edilmiştir. Ancak takdir edilen değer mülk sahibi tarafından kabul görmemiştir. (2.500-TL/m²)

Brüt Alan : 1.400 m²

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 0 şerefiyesi eş

Gayrimenkulün birim değeri: 3.500.000 TL/ 1.400 = 2,500 TL/m²

Emsal 5: Remax Emlak Ofisi, Tel. No: 462 3333303

Değerleme konusu bölgede ana ulaşım arteri konumundaki Sahil Caddesine yaklaşık 50-100m mesafede yerleşik konut imarlı arsa nitelikli mülklerde m² birim değer 1000-1500 TL arasında değişebildiği, bu değer ın değerlendirme konusu parselin ana arter cepheli konum avantajı ve ticaret imarlı olması göz önünde bulundurularak 2.000-2.500 TL arasında bir değer olabileceği beyan edilmiştir. (m² kira fiyatı: 2.250-TL)

Emsal 6: Emlak Ofisi, Tel. No: 533 4666511

Değerleme konusu mülke yaklaşık 700m batıda sanayi sitesine yakın konumda ticaret alanı imarlı ancak ana yola cephesi olmayan ve konu mülk ile eş konumlu sayılabilecek 5 kat ticaret alanı imarlı 525m² alanlı arsa için 1.600.000 TL istenmektedir. (2.857-TL/m²)

Brüt Alan: 525 m²

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 10 fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 1.600.000 TL/ 525 * 0.90 * 0.90 = 2,468 TL/m²



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Cadde cephe konumu
- Sosyal donatı ve alışveriş alanlarına yakın mesafesi
- Hemen karşısında şehrin en önemli alışveriş merkezi olan "Forum AVM " olması

Olumsuz Özellikler

- Kentin gelişim aksında yer almaması
- Yapının uzun süredir natamam inşaat seviyeli görüntüsü
- Mevcut inşaat alanının kullanım dışı atıl görünümü
- Parsel üzerinde bir çok takyidat kaydının mevcut olması
- Parsel ruhsat süresinin dolmuş olması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir



5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Konu mülk imar koşulları, mevcut yapının yasallığını yitirmiş olması, konum itibarıyla çevresinde benzer yapılaşmaların bulunmaması, üzerindeki projenin değere etki edecek detay bilgilerinin (otelin kaç yıldızlı olacağı, kaç odalı olacağı, akaryakıt istasyonunun hangi bayrağı taşıyacağı, kaç pompa adasından oluşacağı..) belli olmaması sebebiyle nedeniyle arsa değeri takdir edilirken tek yöntem olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 1,2,3,4,5,6 nolu emsal mülklerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

E(1)----- 2.415 TL/m²

E(2)----- 2.395 TL/m²

E(3)----- 2.464 TL/m²

E(4)----- 2.500 TL/m²

E(5)----- 2.250 TL/m²

E(6)----- 2.468 TL/m²

(14.492 TL/m²) / 6 = 2.415 TL/m²

Söz konusu gayrimenkulün arsa m² birim fiyatı 2.415 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa toplam Pazar değeri;

2.415 TL/m² x 7.781,31 m² = (18.791.863 TL) ~ **18.800.000 TL** olarak belirlenmiştir.



BÖLÜM 5**VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5.3.2.2. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Otel İnşaatı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2014 yılı yapı yaklaşık 4C grubu birim maliyet fiyatlarından da yararlanılmıştır. Buna göre; m² birim fiyatı 900TL olarak belirlenmiş olup yaklaşık %35 tamamlanmışlık değeri karşılığı olan 315 TL baz alınmıştır. Akaryakıt alanı inşaatı için ise 3A grubu birim maliyet fiyatlarından yararlanılmıştır. Buna göre; m² birim fiyatı 550TL olarak belirlenmiş olup yaklaşık %35 tamamlanmışlık değeri karşılığı olan 192 TL baz alınmıştır. Ayrıca değerlemeye konu mülkün ruhsat tarihinin dolması, alınan yapı tatil tutanağı ve encümen kararından sonra 2007 yılı onaylı tadilat projesi bulunan yapının tamamlanmaması nedeni ile yapı yasal değer takdiri yapılamamıştır. Değerlendirme işlemi mevcut durum değeri üzerinden gerçekleştirilmiştir.

PARSEL GENELİ TAMAMLANMA ORANI TABLOSU

Müşteri Adı:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI		
Tarih:	25.09.2014		
Bitmişlik Oranı (%)	32,50		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
ÇATI	Çati Konstrüksiyonu	0	
	Çati Kaplaması	0	
SIVA İŞLERİ	İç sıva (kaba+ince)	0	
	Dış kaba sıva	0	
	Dış cephe izolasyon	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	0	
	Dış cephe kaplama/boya	0	
ASMA TAVAN	Asma Tavan	0	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı (kasa+kanat+boya)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Yangın ve Sıhhi tesisat	0	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
	Mekanik/Isıtma Soğutma Havalandırma	0	
	Elektrik Boru ferisi ve kablolama	0	
	Elektrik sistemleri (Yangın algılama dahil)	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Elektrik Armatürleri	0	
	Şap işleri	0	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (ortak alanlar)	0	
PARAPET-KORKULUK	Duvar seramikleri	0	
	Merdiven korkulukları	0	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Merdiven montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	

MEVCUT İNŞAAT ALANI MALİYET HESAPLAMA TABLOSU

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
9 Nolu Parsel Arsa Değeri	7.781,31 m ²	2.415TL/m ²	1	/	1	18.791.864 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	7.781,31 m²					18.791.864 TL
AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞAAT SEVİYESİ			TOPLAM DEĞER
- Binası Maliyeti	0,00 m ²	0TL/m ²	0,0%			0 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	0,00 m²					0 TL
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ						18.791.864 TL
AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞAAT SEVİYESİ			TOPLAM DEĞER
Otel Binası Maliyeti	12.661,00 m ²	900TL/m ²	35,0%			3.988.215 TL
Plaza Binası Maliyeti	4.220,00 m ²	550TL/m ²	35,0%			812.350 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	16.881,00 m²					4.800.565 TL
TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ						23.592.429 TL

Yapılan maliyet hesabı doğrultusunda konu taşınmazın değerinin yasal değeri ~ **18.800.000 TL**, Mevcut durum değeri **23.590.000** olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkule ilişkin yapı ruhsatı alınmış bununla birlikte zamanında yenilenmemesi nedeniyle yapı ruhsatı hükümsüz hale gelmiştir. Bu nedenle değer takdirinde arsa bedeli yasal durum değeri olarak esas alınmıştır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkule ilişkin yapı ruhsatı alınmış bununla birlikte zamanında yenilenmemesi nedeniyle yapı ruhsatı hükümsüz hale gelmiştir. Bu nedenle konu mülk arsa olarak değerlendirilmiştir.

5.4.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, parsel üzerindeki yapılaşmanın tamamlanmamış olması, mevcut yapının onaylı mimari projesi ile uyumlu olmayan bölümlerinin gözlenmiş olması parsel için geçerli inşaat ruhsatının süresinin dolmuş olması nedeniyle yapının ekonomik değeri bulunmadığı kabul edilmiş arsa olarak değerlendirilmiştir. Konu gayrimenkulün üzerindeki yapı ruhsatının geçersiz olması nedeniyle mülkün yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasına önemli derecede olumsuz yönde etki edecektir. Bu nedenle konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne arsa nitelikli olarak alınması gerekmekte olup, bu nitelikle GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Trabzon ili, Ortahisar İlçesi, Kalkınma mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 26.09.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu GYO ortaklığı portföyüne irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
MALİYET YAKLAŞIMI	18.800.000 TL	8.393.000.-USD	6.573.000.-EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	18.800.000 TL	8.393.000.-USD	6.573.000.-EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yönteminden yararlanılmış konu mülk üzerindeki yapının yasallığını yitirmiş olması nedeniyle arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,24.-TL; 1 EUR 2,86.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin

18.800.000.-TL Yazıyla: (On Sekiz Milyon Sekiz Yüz Bin TL) + %18 KDV,

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

