



---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

HAZIRLAYAN

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18  
Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

**TARİH:**

26.12.2018

**RAPOR NO:**

MD-SP214

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi,  
6490 Ada 19, 21 ve 24 Parseller Arsa ve 6490 Ada 22 Parsel  
Şehirler Arası Otobüs Terminali Değerleme Raporu

# İÇİNDEKİLER

## BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

## BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

## BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

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

#### **BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
  - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
  - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

#### **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer

- takdirinin yapılması,
- 6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## **BÖLÜM 7 : EKLER**

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi : 26.12.2018
- 1.2. Rapor Numarası : MD-SP214
- 1.3. Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Onur CENGİZ
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı : Ayşe Evcin
- 1.6. Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi : 21.12.2018
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi : 2018/002SPK  
26/01/2018
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 'Değerleme Gerektiren İşlemler' başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi : Türk Lirası

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

**Şirketimiz**, Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

[www.makrogd.com](http://www.makrogd.com)

#### **2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No:171 Kat: 17 Levent-Şişli- İSTANBUL

[www.avrasyagyoy.com.tr](http://www.avrasyagyoy.com.tr)

#### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19, 21 ve 24 parsellerde yer alan "Arsa" ve 6490 ada 22 parselde yer alan "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli taşınmazların adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### **2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar**

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporunda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporunda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporunda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

## 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19, 21 ve 24 parsellerde yer alan "Arsa" ve 6490 ada 22 parselde yer alan "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli taşınmazlardır.

## 2.6. Kullanılan Değer Esasları

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

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

**Pazar kirası**, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

## 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (21.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi, 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parselde yer alan “Şehirler Otobüs Terminali” nitelikli taşınmazlardır. Değerlemeye konu gayrimenkuller İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi sınırları içinde Samsun şehir merkezine yaklaşık 5 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge, genel olarak ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup; taşınmazın kuzeyinde Samsun Ankara Karayolu’nun üst kısımlarında kısmen konut şeklindedir. Bölge genel olarak orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle ticari amaçlı kullanılan, depolar, işyerleri ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmaz, Özel Ezgililer Okulu, Balık Hali, Sebze ve Meyve Hali, Gıda Borsası Sitesi, Aziz Atik Fen Lisesi, Kıran Mezarlığı, Makro AVM ve Samsun Ankara Karayolu’na yakın konumdadır.





### 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Taşınmaza ulaşım için; Atatürk Bulvarı (Samsun Ordu Karayolu) üzerinden doğu istikameti ilerlenip otogar kavşağından sağa dönüldüğünde Ankara Bulvarı'na (Samsun Ankara Yolu) ulaşılır. Ankara Bulvarı (Samsun Ankara Karayolu) üzerinden güneybatı istikametine yaklaşık 4 km ilerlenip otogar kavşağından sağa dönüldüğünde Vatan Caddesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz Vatan Caddesi üzerinde sol tarafta 6490 ada içerisinde yer almaktadır. Ankara Bulvarı, Şehir Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir:

- Samsun Şehir Merkezine 4 km,
- İlkadım Yeşilkent Hizmet Binasına 200 m,
- Samsun Çarşamba Havaalanı 25 km.
- Balık Hali, Meyve Sebze Hali, Gıda Borsası Sitesi 2 km

### 3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 22 parselde yer alan 'Şehirler arası otobüs terminali' nitelikli ve 6490 ada 19-21-24 nolu "arsa" nitelikli parsellerdir. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Samsun
İlçesi	: İlkadım
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kıran M
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 6490
Parsel No	: 22
Yüzölçümü	: 9.021,85 m <sup>2</sup>
Maliki	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü	: Arsa
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Şehirler Arası Otobüs Terminali

İli	: Samsun
İlçesi	: İlkadım
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kıran M
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 6490
Parsel No	: 19
Yüzölçümü	: 33.194,63 m <sup>2</sup>

**Maliki** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (763/800)  
Muzaffer Cömert (15/2400)  
Samsun Büyükşehir Belediyesi (1/25)  
**Tapu Türü** : Arsa  
**Ana Gayrimenkul Vasfı** : Arsa

**İli** : Samsun  
**İlçesi** : İlkadım  
**Bucağı** : -  
**Mahallesi** : Kıran M  
**Köyü** : -  
**Sokağı** : -  
**Mevkii** : -  
**Pafta No** : -  
**Ada No** : 6490  
**Parsel No** : 21  
**Yüzölçümü** : 4.385,60 m<sup>2</sup>  
**Maliki** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Tapu Türü** : Arsa  
**Ana Gayrimenkul Vasfı** : Arsa

**İli** : Samsun  
**İlçesi** : İlkadım  
**Bucağı** : -  
**Mahallesi** : Kıran M  
**Köyü** : -  
**Sokağı** : -  
**Mevkii** : -  
**Pafta No** : -  
**Ada No** : 6490  
**Parsel No** : 24  
**Yüzölçümü** : 5.233,78 m<sup>2</sup>  
**Maliki** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Tapu Türü** : Arsa  
**Ana Gayrimenkul Vasfı** : Arsa

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel tapu kayıtlarında “Şehirler Arası Otobüs Terminali” olarak geçmekte olup; mahalde ise bodrum + zemin + 1 + 2 katlı otogar binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu 6490 ada 19-21-24 parseller tapu kayıtlarında ARSA olarak geçmekte olup; mahalde ise 22 parselde yer alan otogar binası ile birlikte otogarın otoparkı, otogar giriş çıkış yolu ve yeşil alanları olarak kullanılmaktadır.



### 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

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

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

20.11.2018 tarihinde 11:20'de İlkadım Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydına göre 21, 22 ve 24 nolu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19 nolu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde; kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Samsun 2. Asliye Hukuk Mahkemesini 'nin 10.04.2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (Tarih: 06.04.2012 Yevmiye :6273)

Söz konusu şerhin Muzaffer Cömert hissesi ile alakalı ve Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan kamulaştırma davası olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

### 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre söz konusu parseller, 11.11.2005 tarihli 1/1000 ölçekli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" alanında kalmaktadır. Parseller üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parseller üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazların yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesinde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğünde kadastro tespit belgesinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 22 parsel nolu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere ulaşılmıştır.

- 01.11.2005 tarih, 12 nolu otogar 19.200 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı ruhsatı,

- 15.11.2006 tarih, 03 nolu otogar 19.200 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otogar binasına ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup projesine göre otogar binası bodrum, zemin, 1 kat, 2 kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.

**3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. Portföye alınma ilgili görüşlere detaylı bir şekilde '5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş' konu başlığı altında yer verilmiştir.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Samsun İli, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2006 yılında, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu mülkün değerlendirilmesi halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 12 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme konusu 6490 ada 19, 21, 24 nolu parsellerin mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

##### **Samsun İli:**

Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgesinin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu ili, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir.

Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup, "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir.

Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m<sup>2</sup>lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır.

il genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır. Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.

### **İlkadım İlçesi:**

Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre olan ilçesidir. İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km<sup>2</sup> dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Aynı zamanda Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesiyle çevrilmiştir.

Yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Sahil şeridi (kıyı) uzunluğu toplam 7,5 km'dir. İlkadım genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Sahil şeridinde Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ilik ve yağışlı geçer. İç kesimler buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer.

İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir olunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademeleri de içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri oldu. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Bafaş toplu taşıma araçları ile yarım saatte İlkadım İlçe merkezine ulaşılır.

Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da İlkadım İlçe merkezinden geçmektedir. Bu yol sahilde değilde biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır.

Demir Yolu: Tekkeköy İlçesi ile Atakum İlçesini birbirine bağlayan hafif raylı sistem İlkadım İlçe merkezinden geçmektedir. Ayrıca İlkadım İlçe merkezi, Samsun Çarşamba İlçesi ile Sivas İli arası güzergahta faaliyet gösteren raylı sisteme sahiptir. Ayrıca Samsun-Çorum-Ankara arası güzergahta faaliyet göstermesi planlanan yüksek hızlı tren projesinin Samsun ilindeki merkezinin İlkadım İlçesi'nde olacağı hakkında yapılan açıklamalar bulunmaktadır.

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

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Konum Özelliği</b>	:	Kent Merkezi
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	:	%40
<b>Çevresel Gelişim Hızı</b>	:	Orta
<b>Yapılaşma Türü</b>	:	Ticaret
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	Zemin
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	4/B
<b>Deprem Bölgesi</b>	:	2. derece
<b>Deprem Hasar Durumu</b>	:	Yok
<b>Onarım/Güçlendirme</b>	:	Yok
<b>Kat irtifakı</b>	:	Yok
<b>Toplam B.Bölüm Sayısı</b>	:	-
<b>İskan Belgesi</b>	:	Var
<b>Yaşı</b>	:	12
<b>Malzeme Durumu</b>	:	İyi
<b>İşçilik Durumu</b>	:	Orta
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke

<b>Kanalizasyon</b>	:	Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Klima ve elektrikli ısıtıcı
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Var
<b>Jeneratör</b>	:	Var
<b>Güvenlik</b>	:	Var
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Kullanım Durumu</b>	:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali
<b>Kullanım Şekli</b>	:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali
<b>Cephesi</b>	:	Vatan Caddesi'ne cephelidir.

#### **Ana Gayrimenkul Özellikleri:**

**Değerleme konusu 6490 ada 19 parsel** 33.194,63 m<sup>2</sup> düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Doğusu Vatan Caddesi'ne, güney ve batısı kadastro yollarına diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel, 22 parsel üzerinde yer alan otopark alanı, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mali değeri olmayan yaklaşık 10 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı, prefabrik özellikli taksi durağı olarak kullanılan ofis yer almakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak bulunmamaktadır. Yapıya ait resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlendirme dikkate alınmamıştır. Konu parselin otopark ve yol olarak kullanılan kısımları asfalt, kaldırım olarak kullanılan kısımları kilit parke taşı kaplı olup, bu alan toplam 26.000 m<sup>2</sup> dir.

**Değerleme konusu 6490 ada 21 parsel** 4.385,60 m<sup>2</sup> düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Kuzeyi imar yoluna, güney ve batısı kadastro yollarına, diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel, 22 parsel üzerinde yer alan otopark alanı, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mali değeri bulunmayan yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı ofis bulunmakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak yoktur. Yapıya ait herhangi bir resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu parselin otopark ve yol olarak kullanılan kısımları asfalt, kaldırım olarak kullanılan kısımları kilit parke taşı kaplı olup, bu alan toplam 4.000 m<sup>2</sup> dir.

**Değerleme konusu 6490 ada 24 parsel** 5.233,78 m<sup>2</sup> düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Doğusu Vatan Caddesi'ne, kuzeyi kadastro yollarına diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel, 22 parsel üzerinde yer alan otopark alanı, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu parselin otopark ve yol olarak kullanılan kısımları asfalt kaplıdır.

**Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel** 9.021,85 m<sup>2</sup> düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Doğusu Vatan Caddesi'ne diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu taşınmaz 19, 21, 24 parseller ile birlikte otopark olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel tapu kayıtlarında "Şehirler arası otobüs terminali" olarak geçmekte olup; mahalde ise bodrum + zemin + 1 + 2 katlı otopark binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesi ile uyumludur.





## **Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:**

Değerleme konusu 6490 ada 19 parsel üzerinde mali değeri olmayan yaklaşık 10 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı, prefabrik özellikli taksii durağı olarak kullanılan ofis yer almakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak bulunmamaktadır. Yapıya ait resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 21 parsel üzerinde mali değeri olmayan yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı, prefabrik özellikli, yazıhane bekleme salonu ve şoför odası olarak kullanılan ofis yer almakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak bulunmamaktadır. Yapıya ait resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlendirilmiştir.

### Mimari projesine göre 6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otogar binası:

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel tapu kayıtlarında “Şehirler arası otobüs terminali” olarak geçmekte olup; mahalde bodrum + zemin + 1 + 2 katlı otogar binası bulunmaktadır.

**Bodrum Kat:** 8245 m<sup>2</sup> alana sahip otopark, yazıhane, kargo odası, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, çay ocağı, dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi hacimlerinden oluşmaktadır. Otoparkın zeminleri şap beton, duvarları badana boyalıdır. Zeminler seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. İç kapılar alüminyum doğramadır.

**Zemin Kat:** 8245 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan, bilet satış gişesi, büfe, temizlik odası, elektrik odası, kuaför, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emanet odası, mescit, sağlık ocağı, bankamatikler, fuaye, koridor ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları bir kısmı saten boyalı, bir kısmı alüminyum kompozit kaplı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. İç kapıları alüminyum doğrama, ıslak hacimler seramik kaplıdır.

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

**2.Normal Katı:** 740 m<sup>2</sup> alana sahip toplantı salonu, personel odası, büro ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. Islak hacimler seramik kaplı olup iç kapıları alüminyum doğramadır.

Otogar binasının çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephesi alüminyum kompozit ve cam kaplıdır. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde yer alan otogar binası dışında kalan kısımlar kilit parke döşeme kaldırım ve asfalt ile kaplıdır.

### **4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir

Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirilmesinde yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet

Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 4/B yapı sınıfına göre 1.177 TL/m<sup>2</sup> alınmış, bu rakama %15 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti ~1.000 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4 başlığında açıklanmıştır.

#### **4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler :**

- Konu taşınmazın Ankara Bulvarı'na (Samsun Ankara Karayolu) yakın konumda yer alması

##### **Olumsuz Etkenler :**

- İlçe merkezine uzak konumda yer alması

#### **4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

##### **4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat 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 kapitalizasyonu 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, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

##### **4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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



eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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 dahilinde karşılaştırılarak değerlendirilir. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır. Otogar nitelikli Gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi, yeterli ve sağlıklı gelir verisine ulaşamadığı için Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir işletmeci firmaya kiralanmıştır. Bu işletmeci firma da diğer gelirlerin yanı sıra otogar alanlarından kira geliri elde etmektedir. Üst (ilk) kiralama değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde

edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı değil “maliyet oluşumu yaklaşımı” kullanılmıştır.

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde değerleme konusu parselin, bölgede ticari ve konut dışı kentsel çalışma alanı nitelikli parseller ile eşdeğer şerefliyeye, konut nitelikli parsellere göre yüksek şerefliyeye sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari ve/veya konut dışı kentsel çalışma alanı nitelikli arsalar için birim fiyatların 650 TL/m<sup>2</sup> ile 1.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerleme konusu “Şehirler Arası Otobüs Terminali” imar durumuna sahip parsellerin ara büyüklükleri de dikkate alınmak üzere arsa değerleri için birim fiyat olarak yaklaşık 600 TL/m<sup>2</sup> ile 650 TL/m<sup>2</sup> aralığı olarak değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazların konumlandığı parsellerin arsa değeri;

Arsa Değeri:

##### 6490 ada 19 parsel:

Arsa değeri: 33.194,63 m<sup>2</sup> x 600 TL/m<sup>2</sup>= 19.916.778 TL

(Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen değer 18.995.627 TL)

##### 6490 ada 21 parsel:

Arsa değeri: 4.385,60 m<sup>2</sup> x 650 TL/m<sup>2</sup>= 2.850.640 TL

##### 6490 ada 22 parsel:

Arsa değeri: 9.021,85 m<sup>2</sup> x 625 TL/m<sup>2</sup>= 5.638.656 TL

##### 6490 ada 24 parsel:

Arsa değeri: 5.233,78 m<sup>2</sup> x 650 TL/m<sup>2</sup>= 3.401.957 TL

TOPLAM: 31.808.031 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen toplam arsa değeri 30.886.880TL)

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu otogar binası mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 19.200 m<sup>2</sup> kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahil olduğu belirlenmiştir. Yapı maliyeti olarak 2018 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” içeriğindeki 1.177 TL/m<sup>2</sup> belirlenen değere, yapının yıpranması dikkate alınmak üzere (12 yıllık) yaklaşık % 15 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 1.000 TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır. Söz konusu bilgiler dahilinde 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

Otogar binası: 19.200 m<sup>2</sup> x 1.000 TL/m<sup>2</sup> = 19.200.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi ile tahmin ve takdir edilen yasal ve mevcut durum değeri aşağıda belirtilmiştir.



**6490 ada 19 parsel:**

Arsa değeri: 33.194,63 m<sup>2</sup> x 600 TL/m<sup>2</sup>= 19.916.778 TL  
(Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen değer 18.995.627 TL)

6490 ada 19 parsel Saha betonu maliyeti (kilit parke ve asfalt):

26.000 m<sup>2</sup> x 50 TL/m<sup>2</sup>= 1.300.000 TL  
(Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen değer 1.239.875 TL)

**6490 ada 21 parsel:**

Arsa değeri: 4.385,60 m<sup>2</sup> x 650 TL/m<sup>2</sup>= 2.850.640 TL

6490 ada 21 parsel Saha betonu maliyeti (kilit parke ve asfalt):

4.000 m<sup>2</sup> x 50 TL/m<sup>2</sup>= 200.000 TL

**6490 ada 22 parsel:**

Arsa değeri: 9.021,85 m<sup>2</sup> x 625 TL/m<sup>2</sup>= 5.638.656 TL

**6490 ada 24 parsel:**

Arsa değeri: 5.233,78 m<sup>2</sup> x 650 TL/m<sup>2</sup>= 3.401.957 TL

Otogar binası maliyeti: 19.200 m<sup>2</sup> x 1.000 TL/m<sup>2</sup> = 19.200.000 TL

**Toplam Değeri; 52.508.031 TL olup, 52.500.000 TL olarak yuvarlanmıştır.**

**Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen toplam değer 51.526.755 TL, olup 51.525.000 TL olarak yuvarlatılmıştır.**

**4.14.Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

**Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.503,47 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, Samsun-Ankara Otoyolu yan yola 34 metre cephesi bulunan, üzerinde 160 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 2 kattan oluşan, 30 yıllık ve toplamda 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yapı bulunan, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 2.104.000.-TL bedelle satışıdır. Taşınmaz üzerindeki yapının 750.-TL birim yapı maliyetle ~240.000.-TL yapı değerinde olduğu hesaplanmış olup, arsanın yapısız olarak 1.864.000.-TL satış değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Yapı değeri hariç olmak üzere arsa nitelikli taşınmazın pazarlık payı da düşölmek suretiyle 1.500.000.-TL değerinde satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça avantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.500.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~1.000 TL/m<sup>2</sup>) (Derecik Mahallesi, 6520/18) MÜLK SAHİBİ: 0532 281 62 80



**Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.651,62 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, cephesi Ankara Bulvarı'na bakan, bağlantı yolu üzerinde konumlu, eğimli arazi yapısına sahip, bağlantı yoluna ~36 metre cephesi bulunan, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip, köşe parsel özellikli taşınmaz 1.350.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. Taşınmazın pazarlıklı olarak 1.150.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.150.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~700 TL/m<sup>2</sup>) (Kıran Mahallesi, 6451/3) REMAX MİNA EMLAK YETİLİSİ: 0543 762 96 77

**Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 2.354,76 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, cadde cephesi, ancak bulvara cephesi bulunmayan, eğimli arazi yapısına sahip, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip, köşe parsel özellikli taşınmaz 1.850.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın pazarlıklı olarak 1.530.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.530.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~650 TL/m<sup>2</sup>) (Kıran Mahallesi, 6450/1) REMAX MİNA EMLAK YETİLİSİ: 0543 762 96 77

**Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, biri doğu cepheden Vatan Caddesi cephesi, kuzey cepheden sokak cephesi, 753,89 m<sup>2</sup> alanlı, diğerleri sokak cephesi 666,36 m<sup>2</sup>, 651,25 m<sup>2</sup>, 636,25 m<sup>2</sup> ve 507,94 m<sup>2</sup> alana sahip, toplamda 3.215,69 m<sup>2</sup> alana sahip, konut alanında kalan, TAKS: 0,30, Emsal: 1,30 yapılaşma şartlarında imarı bulunan 5 adet arsa 1.950.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar, konum olarak benzer, ancak imar durumları bakımından dezavantajlılardır. Özel imar durumu düzenlenerek ticari fonksiyon kazandırılabilme durumu bulunduğu belirtilen emsal taşınmazların pazarlıklı olarak 1.750.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazların ticari fonksiyon kazanması durumunda m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin 750.-TL ile 800.-TL aralığında değer görebileceği tahmin edilmektedir. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.750.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~545 TL/m<sup>2</sup>) (Kıran Mahallesi, 6489/3-4-5-6-7) AKSU GAYRİMENKUL YETKİLİSİ: 0546 724 79 89

**Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.000 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, tek yönlü Atatürk Bulvarı'na ~21 metre cephesi olan, üzerinde 115 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 3 kattan oluşan, 40 yıllık ve toplamda 355 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yapı bulunan TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 990.000.-TL bedelle satıştır. Taşınmaz üzerindeki yapının 500.-TL birim yapı maliyetle ~180.000.-TL yapı değerinde olduğu hesaplanmış olup, arsanın yapısız olarak 810.000.-TL satış değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Yapı değeri hariç olmak üzere arsa nitelikli taşınmazın pazarlık payı da düşülmek suretiyle 700.000.-TL değerinde satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 750.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~700 TL/m<sup>2</sup>) (Derecik Mahallesi, 6936/14) SAHİBİNDEN: 0506 242 12 01



#### **Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 4.895,71 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu bilinen, konut alanında kalan, imar planına göre kuzeyden bulvara ~73 metre, güneyden sokağa ~72 metre cephesi olan, eğimli arazi yapısında, TAKS:0,30, Emsal: 1,30, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 2.450.000.-TL bedelle satıştır. Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 2.000.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~408 TL/m<sup>2</sup>) (Kıran Mahallesi, 6484/6) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI A.Ş.: 0216 724 29 68

#### **Emsal 7:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 950 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu bilinen, konut alanında kalan, imar planına göre sokak cephesi, eğimli arazi yapısında, TAKS:0,30, Emsal: 1,30, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 480.000.-TL bedelle satıştır. Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 420.000.-TL; arsa m<sup>2</sup> birim değeri: ~442 TL/m<sup>2</sup>) (Kıran Mahallesi, 6452/3) YURTDAŞ EMLAK: 0542 509 06 15

Bölgede birebir değerlendirme konusu taşınmaz özelliklerinde ve imar haklarına sahip satılık taşınmaz bulunmamaktadır. Ayrıca halihazırda ticaret imarına sahip taşınmaz da satışta bulunmamaktadır. Bu nedenle bölgedeki konut ve konut dışı kentsel çalışma imar haklarına sahip satışta bulunan taşınmazlar emsal olarak belirlenmiş olup, konu taşınmazla benzerlikleri ve farklılıkları oranında değerlemede dikkate alınmışlardır.

Emsal İndirgeme/Düzeltilme Tablosu:

Emsal	Konum	Alan	İmar	Pazarlık	Toplam Düzeltme	Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	-%10	-%5	0	-%10	-%25	750
2	+%10	-%5	0	-%10	-%5	665
3	+%10	-%5	0	-%10	-%5	618
4	+%5	-%5	+%35	-%10	+%25	681
5	+%10	-%5	0	-%10	-%5	665
6	+%10	0	+%35	-%10	+%35	563
7	+%10	-%5	+%35	-%10	+%30	575

Emsal parsellerin medyan değeri 665 TL/m<sup>2</sup>, ortalama değeri 645 TL/m<sup>2</sup> dir. Değerlemeye konu parsellerin büyüklüklerine göre 600 TL/m<sup>2</sup> ile 650 TL/m<sup>2</sup> arasında değer takdir edilmiştir.

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Yapılan araştırmaya göre Otogar içerisinde yer alan, **zemin kat** seviyesindeki dükkan, yazıhane ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 140.TL - 180.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde **normal katlarda** yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 80.TL - 130.TL arasında olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1793,61 m<sup>2</sup>'dir. Zemin katta yer alan birimlerin toplam kiralanabilir alanı 1184,90 m<sup>2</sup>, diğer katlardaki birimlerin toplam kiralanabilir alanı 608,61 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %95 seviyesindedir.



Yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkan veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 160 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 105 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam;

22 Parsel İçin Aylık Kira Geliri:

$$[(160 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 1184,90\text{m}^2) + (105 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 608,61\text{m}^2)] \times 0,95 = \\ (189.584 \text{ TL} + 63.904 \text{ TL}) \times 0,95 = 240.814 \text{ TL} = \sim 241.000 \text{ TL}$$

Değerleme konusu taşınmaz 2018 yılı için Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 410.170 TL + KDV bedelle bir işletmeciye kiraya verilmiştir. (Rapor Eki, 10.12.2018 tarihli AVR/G21 nolu yazı).Otogar işletmecisi aylık 241.000 TL net kira geliri elde etmektedir. Ancak diğer gelir ve gider miktarları bilinmediğinden kira analizi ve yorumu yapılamamıştır.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Rapora konu gayrimenkul imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. Halihazırdaki durum konu mülkün en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazlardan 6490 ada 19 parselin mülkiyet hisse oranları toplamı 1/1'i vermekte ve hisse oranları aşağıdaki gibi olup,

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (763/800)  
Samsun Büyükşehir Belediyesi (1/25)  
Muzaffer Cömert (15/2400)

Buna göre değer hesaplaması:

Arsa değeri: 33.194,63 m<sup>2</sup> x 600 TL/m<sup>2</sup>= 19.916.778 TL

Saha betonu değeri : 26.000 m<sup>2</sup> x 50 TL/m<sup>2</sup>= 1.300.000 TL

Toplam:21.216.778 TL

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen değer = 20.235.502 TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi hissesine düşen değer = 848.671 TL

Muzaffer Cömert hissesine düşen değer = 132.605 TL

#### **4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir. Konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak değerlemesinde "Kat



Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı” kullanılmamış olup bölgedeki Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı pay oranlarının incelemesi de yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

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

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş veya satışta olan bir mülk olmadığından değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada gelir yöntemi kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, otogar için otobüs firmalarına kiralandan alanlar ve otogar sahibi olan Avrasya GYO A.Ş. ye yapılan kiralama şeklinde iki farklı kira gelir şekline sahiptir. Bu konu değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

#### **5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş**

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 11.11.2005 tarihli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Otogar" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesinde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere ulaşılmıştır.

- 01.11.2005 tarih, 12 nolu otogar 19.200 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı ruhsatı,

-15.11.2006 tarih, 03 nolu otogar 19.200 m<sup>2</sup> için verilmiş yapı kullanma izin belgesi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otogar binasına ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup projesine göre otogar binası bodrum, zemin, 1 kat, 2 kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.

#### **5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş**

Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı ve onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır ve yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde proje ve eklerine aykırı herhangi bir durum bulunmaması nedeniyle “Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup, olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel teşkil edip etmediği” hakkındaki görüşümüz, herhangi bir engel olmadığı yönündedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

#### **6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**

Konu mülke nihai değer olarak 52.500.000-TL (Elliikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdiri yapılmış olup,

**Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değer 51.525.000 TL**  
(Ellibirmilyonbeşyüzyirmibeşbin Türk Lirası)

#### **6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşai kalitesine, halihazır durumuna, kullanım alanlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

**Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissine düşen toplam değer;**

KDV Hariç Piyasa Değeri; 51.525.000 TL (Ellibirmilyonbeşyüzyirmibeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 60.779.500 TL (Atmışmilyonyediyüzyetmişdokuzbinbeşyüz Türk Lirası)

**6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.**

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir. Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

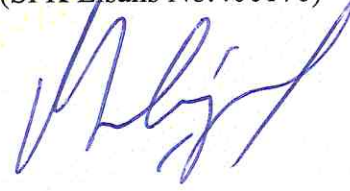
Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Onur CENGİZ**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:406631)

**Ayşe EVCİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:400176)



MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Balmırcı Mah. Barbaros Bulv. Eser Apt. No:12K.7D.12  
Tic. Sic. No: 630029 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Beşiktaş V.D. 611 040 6109 info@makrogd.com  
MERSİS No: 0817 0435 1000 0015



## **BÖLÜM 7**

### **EKLER**

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler