



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN İLİ, ÇARŞAMBA İLÇESİ, KIRAZBUCAĞI MAHALLESİ,

113 ADA, 3 PARSELDE "OTOGAR" VASIFLI

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

21.06.2019

KD-SPK 2019-0006

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KUZEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN

TEL: 0362 238 20 20

EMİL: info@kuzeygd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
 - 2.5.1 PAZAR
 - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
 - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
 - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
 - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
 - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
 - 3.2.1 ÇARŞAMBA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
 - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ.
 - 3.2.3 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 3.2.4 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
 - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
 - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
 - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER
 - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

- 4.7 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.9 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 4.9.1 GELİR KAPİTALİZASYONU (NAKİT AKIŞI) YAKLAŞIMI
 - 4.9.2 MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI
 - 4.9.3 PİYASA DEĞERİ (PAZAR) YAKLAŞIMI - EMSAL KARŞILAŞTIRMA
- 4.10 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM/LER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 4.11 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ
- 4.12 NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.13 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.14 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.15 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.16 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.17 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.18 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ, KULLANILAN VERİLER, VARSAYIMLAR VE SONUÇLAR
- 4.19 GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
- 4.20 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 4.21 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 5.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKŞİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

6. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
- 6.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI
- 6.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

7. EKLER

- 7.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER
- 7.2 DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ
- 7.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 21.06.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0006

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Kaan Şengül – SPK Lisans No: 406427

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (18.06.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 21.06.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.06.2019 tarihli ve 2019/006 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, toplam 62 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

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

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 202 20

E-Mail: info@kuzeygd.com.tr

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLER

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

E-Mail: info@avrasyagy.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.06.2019 tarihli, 2019/006 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, " Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 Ada, 3 Parselde yer alan "Otogar" vasıflı taşınmazın adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerlendirme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.
- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporla sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporla 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.

2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

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:

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✘ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- ✘ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- ✘ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✘ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✘ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✘ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi, 113 Ada 3 Parsel numarasında kayıtlı “Otogar” vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

113 ADA – 3 PARSEL	
İLİ	: SAMSUN
İLÇESİ	: ÇARŞAMBA
MAHALLESİ	: KIRAZBUCAĞI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: F37d05d4a
ADA NO	: 113
PARSEL NO	: 3
KAT NO	: -
B.B. NO	: -
BLOK NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.111,96 m ²
A. G. NİTELİĞİ	: OTOGAR
B.B. NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 688
TARİH	: 16.02.2011
YEVİMİYE NO	: 1401
TAPU TÜRÜ	: MÜSTAKİL TAPU (CİNS TAHSİSLİ)
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazın tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 19.06.2019 tarihinde saat 11.39'da alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

113 ADA - 3 PARSEL

19.06.2019 tarihinde saat 11.39'da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerlendirme konusu taşınmaz tam hisse ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Gayrimenkulün tamamı satış işleminden 16.02.2011 tarih, 1401 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiş olup; mülkiyet durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

18.06.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 09.05.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi uygulama imar planında otogar ve akaryakıt istasyonu alanına isabet etmektedir. İmar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. (Konu ile ilgili imar durum yazısı eklerde sunulmuştur)

3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 19.06.2019 tarihinde, saat: 11:39'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; alınan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması, yapının iskanlı olması ve üzerinde takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmamaktadır.

3.2 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

18.06.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 09.05.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi Uygulama İmar Planında "Otogar ve Akaryakıt İstasyonu" 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. Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut imar paftası, Çarşamba Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGM-CBS üzerinden kontrol edilmiştir.

3.2.1 ÇARŞAMBA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmaza ait 2627 nolu imar işlem dosyası Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 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 113 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

- ✘ 07.04.2008 tarih, 08/043/2627 nolu yeni yapı ruhsatı,
- ✘ 29.01.2009 tarih, 09/11/2627 nolu yeni yapı kullanma izin belgesi,
- ✘ 16.02.2009 tarih, 09/020/2627 nolu ilave yapı ruhsatı,
- ✘ 15.07.2009 tarih, 09/077/2627 nolu ilave yapı kullanma izin belgesi,
- ✘ 23.12.2009 tarih, 09/160/2627 nolu isim değişikliği yapı ruhsatı,
- ✘ 24.12.2009 tarih, 09/127/2627 nolu isim değişikliği yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Belgelere göre, otopark binası ve akaryakıt istasyonu için 10.136,35 m² alanlı yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam 3 kat için düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait 2627 nolu imar işlem dosyasında (tamamı bila tarihli) otopark (otobüs terminali) binasına ait vaziyet planı, bodrum kat planı, zemin kat planı, birinci kat planı, çatı kat planı, kesit ve görünüşler ile minibüs terminali zemin kat planı, nizamiye ve durak binaları projesi yer almaktadır. Buna karşın değerlendirme konusu parsel üzerinde sadece otobüs terminali binası yer almakta olup, değerlemeye de sadece bu yapı dahil edilmiştir. Değerleme konusu parselin güneyinde, otopark ve park alanı üzerinde yer alan minibüs terminali, durak ve akaryakıt istasyonu değerlemeye dahil edilmemiştir.

Onaylı mimari projesi üzerinden yapılan incelemeler ve ölçümlere göre, otobüs terminali binası, bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere (3.345+3.345+2.545) toplam 3 katlı olarak brüt 9.235 m² inşaat alanı ile projelendirilmiştir. Proje dahilinde, 3.345 m² bodrum katta ortak alanlar, 3.345 m² zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, 2.545 m² normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir ünitelerden oluşmaktadır. (Onaylı mimari proje eklerde sunulmuştur)

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otobüs terminali binasına ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 10.136,35 m² kapalı alan belirtilmesine karşın, mimari projesi üzerinde yapılan ölçümlerde toplam 9.235 m² kapalı alan hesaplanmıştır. Bu farkın birinci katta yer alan galeri boşluklarından kaynaklandığı tahmin edilmektedir.

İlave yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş olan ve vaziyet planında güneydeki park alanı planlı alan içinde gösterilmiş olan 20 m² akaryakıt istasyonu yapısının mahallinde olmadığı görülmüş olup, mahallinde ise park alanının güneybatı köşesinde sadece 115 m²'lik kanopi alanı olduğu görülmüştür.

Dosya içinde mimari projeleri bulunan, fakat mahallinde değerlendirme konusu parsel içinde yer almayıp, güneydeki park alanı içinde yer alan (168 m²) tek katlı minibüs terminali ve (20 m²) tek katlı durak ve nizamiye yapılarının yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede otopark planlı alan üzerinde kalan nizamiye yapısı, park planlı alan üzerinde kalan akaryakıt istasyonu ve minibüs terminali, otopark sınırları içinde olmasına karşın, kamusal planlı alan üzerinde ve ruhsatsız olması sebebiyle değerlendirme dahil edilmemiştir.

3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin (onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alındığı, onaylı mimari projesi ve eklerine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir. (Bu başlık altındaki portföye alınabilme görüşü, taşınmaz üzerindeki olası takyidatlardan bağımsız olarak belirtilmiştir)

3.2.3 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

3.07.2010 tarih ve 27460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki "14.06.2010 tarih ve 2010/324 sayılı Kararnamesinin eki karar" ile 19 Pilot İlde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 01.01.2011 tarihi itibari ile bütün illerde uygulanmasına karar verilmiştir. Konu taşınmaz 2011 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetimine tabi olmamıştır.

3.2.4 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 113 ada 3 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması halihazır durumuna ve mevcut projesine esas olarak yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan iyi ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

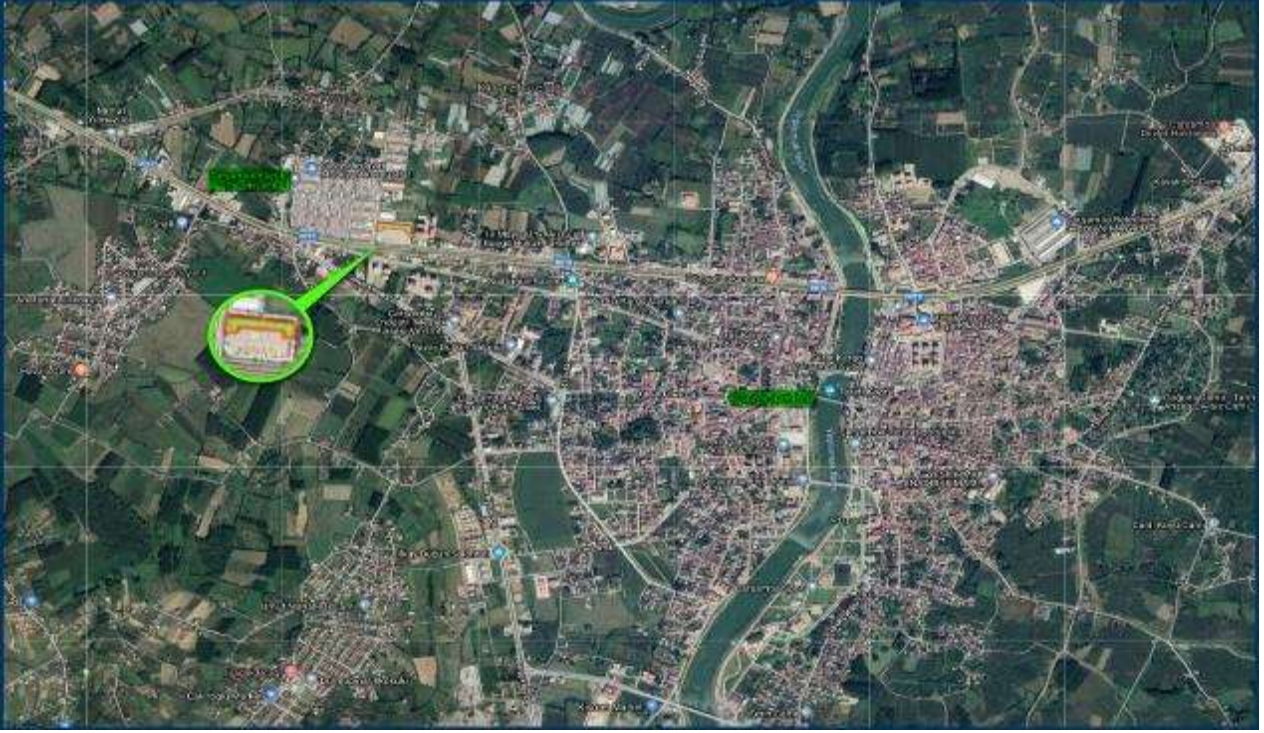
3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazın dokümanları ekte yer almaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Çarşamba ilçesi, Beylerce Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 posta adresinde bulunmakta olup, 41.20679, 36.70068 (41°12'24"K / 36°42'2"D) coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Taşınmaz Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinde yer almaktadır. Ulaşım için; Samsun ili, Tekkeköy ilçesi doğu çıkışından Samsun Ordu Yolu'na bağlanılarak doğu yönde yaklaşık 40 km devam edilerek taşınmazın konumlandığı Çarşamba ilçesine ulaşılır. İlçeye Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) üzerinden girilip bulvar üzerinden yaklaşık 1 km devam edildiğinde değerlendirme konusu taşınmaza ulaşmak mümkündür.



Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Deltalarının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü 9.352 km² olup 2017 yılı verilerine göre 1.312.990 kişilik nüfusa sahiptir. Taşınmaz Samsun en büyük ilçelerinden biri olan Çarşamba İlçesinde konumlanmaktadır.



3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Beylerce Mahallesi sınırları içinde yer alan gayrimenkul; ilçenin ana akslarından olan Yeni Samsun Caddesi'ne (Samsun-Ordu yoluna) cepheli olup, batısında küçük sanayi alanına giriş yolu bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye şehiriçi dolmuş hatları ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz merkeze ve önemli donatı alanlarına nispeten uzak mesafededir. Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

- ✕ Çarşamba Belediyesi -> 2,5 km,
- ✕ Çarşamba Hükümet Konağı -> 2,5 km,
- ✕ Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali -> 42 km,
- ✕ Samsun Çarşamba Havaalanı -> 17 km.

3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 113 ada 3 parsel 5.111,96 m² eğimsiz bir topografiye sahip olup, "U" şeklindedir. İmar planında konu parselin doğusu Sanayi Sitesi 16 Nolu Sokak, kuzeyi otopark alanı, güneyi park ve otopark alanı ile sınırlıdır. Parselin Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Karayolu) ile arasında imarda park ve otopark alanı olan, mahallinde otogar otopark alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz park ve otopark alanı ile birlikte kullanılmakta olup, parsel sınırları beton duvarları ile çevrilidir. Terminal alanına giriş batı cepheden Sanayi Sitesi 16 Nolu Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde otobüs terminali olarak kullanılan yapı yer almaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu 3 nolu parselin güneyinde park ve otopark alanı içerisinde yer alan 168 m² alana sahip tek katlı minibüs terminali, 20 m² tek katlı güvenlik kulübesi (nizamiye) ve 115 m² kanopi alanlı akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Otobüs terminali, minibüs terminali, güvenlik kulübesi (nizamiye) haricindeki kısımlar yaklaşık 15.000 m² saha betonu ile kaplıdır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan otobüs terminali binasının projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiş olup, bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere (3.345+3.345+2.545) toplam 3 katlı olarak brüt 9.235 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen kat bazında proje bilgileri kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir üniteden oluşmaktadır.

3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otobüs terminali binasına ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 10.136,35 m² kapalı alan belirtilmesine karşın, mimari projesi üzerinde yapılan ölçümlerde toplam 9.235 m² kapalı alan hesaplanmıştır. Bu farkın birinci katta yer alan galeri boşluklarından kaynaklandığı tahmin edilmekte olup, değerlendirme proje alanları esas alınmıştır.

İlave yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş ve vaziyet planında güneydeki park alanı planlı alan içinde gösterilmiş olan 20 m² akaryakıt istasyonu yapısının mahallinde olmadığı görülmüş olup, mahallinde ise park alanının güneybatı köşesinde sadece 115 m²lik kanopi alanı olduğu görülmüştür.

Dosya içinde mimari projeleri bulunan, fakat mahallinde değerlendirme konusu parsel içinde yer almayıp, güneydeki park alanı içinde yer alan (168 m²) tek katlı minibüs terminali ve (20 m²) tek katlı durak ve nizamiye yapılarının yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 168 m² alana sahip minibüs garajı mimari projesine göre 8 adet ofis, büfe, danışma-güvenlik ve tuvalet hacimlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede otopark planlı alan üzerinde kalan nizamiye yapısı, park planlı alan üzerinde kalan akaryakıt istasyonu ve minibüs terminali, otopark sınırları içinde olmasına karşın, kamusal planlı alan üzerinde ve ruhsatsız olması sebebiyle değerlemeye dahil edilmemiştir.

3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Değerleme konusu taşınmaz, zemin katta 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya ve 1 adet kuaför alanı vasıflı olmak üzere toplam 22 adet kiralanabilir ünite alanı, normal katta ise 15 adet büro vasıflı kiralanabilir ünite alanı yer almakta olup proje toplamda 37 adet kiralanabilir üniteden oluşmaktadır.

Bodrum Kat: 3.345 m² alana sahip olup, restoran deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, wc, koridor, 4 adet terminal deposu, 13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanlar badana boyalı olup iç kapıları panel kapıdır.

Zemin Kat: 3.345 m² alana sahip olup, kafeterya, mutfak, bilet satış gişeleri, tuvaletler, personel soyunma odası, büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları, yolcu bekleme alanları hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar badana boyalı, cephe pencereleri alüminyum doğramadır. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı, iç kapıların bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı panel kapıdır. Katlar arası geçişi sağlayan merdivenler granit kaplı, korkulukları alüminyum doğramadır.

1.Normal Kat: 2.545 m² alana sahip olup, ofisler, müdür odası, sekreteryaya odası, personel odası, toplantı odaları, restoran, mutfak, mescit, tuvaletler, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı duvarları saten boyalı, tavanlar badana boyalıdır. Tuvalet zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, ofis hacimlerinin zeminleri laminant parke kaplı, duvarları saten boyalı, pencereler alüminyum doğrama, iç kapıların bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı panel kapıdır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAMSUN İLİ



Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Samsun ili 9352 Km²'lik bir yüzölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.

Nüfus Bilgileri				İlçe Adı		Nüfusu Yüzölçümü	
Yıl	Toplam	Şehir	Köy				
2015	1.279.884	1.279.884	0	■ ALAÇAM	26.301	463 km ²	
2014	1.269.989	1.269.989	0	■ ASARCİK	17.238	236 km ²	
2013	1.261.810	1.261.810	0	■ ATAKUM	169.809	35.857 km ²	
2012	1.251.722	840.399	411.323	■ AYYACIK	20.619	52.400 km ²	
2011	1.251.729	827.796	423.933	■ BAFRA	141.401	km ²	
2010	1.252.693	816.576	436.117	■ CANIK	96.541	0 km ²	
2009	1.250.076	802.011	448.065	■ ÇARŞAMBA	136.775	70.818 km ²	
2008	1.233.677	776.385	457.292	■ HAVZA	41.146	0 km ²	
2007	1.228.959	725.111	503.848	■ İLKADIM	321.714	152 km ²	
2000	1.209.137	635.254	573.883	■ KAVAK	20.130	km ²	
1990	1.158.400	525.305	633.095	■ LADİK	16.474	514 km ²	
1985	1.108.710	408.622	700.088	■ ONDOKUZMAYIS	24.627	363 km ²	
1980	1.008.113	345.200	662.913	■ SALIPAZARI	18.869	16.451 km ²	
1975	906.381	290.207	616.174	■ TEKKEKÖY	49.843	225.630 km ²	
1970	821.183	235.716	585.467	■ TERME	71.910	583 km ²	
1965	755.946	197.103	558.843	■ VEZİRKÖPRÜ	97.815	1.713 km ²	
				■ YAKAKENT	8.672	204 km ²	

Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Delta'larının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü 9352 km² olup 2017 yılı verilerine göre 722.144'ü şehirde 590.846'ü köylerde olmak üzere 1.312.990 kişilik toplam nüfusa sahiptir. Karadeniz bölgesindeki ilk büyükşehir belediyesine sahip olan Samsun, tarım, sanayi ve gelişmişlik yönünden bölgenin en büyük şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. Nüfus yoğunluğu %1,62 ile Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır.



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 M.Ö.750-760 yılları arasında İon şehir devletlerinden Miletoslular (Millet) tarafından Amisos adı ile kurulmuş küçük bir yerleşim merkezi idi. Samsun, daha sonra Pers, Makedonya, Pontus, Roma, Bizans, Danişment, Selçuklu ve Osmanlı hâkimiyetinde kalmıştır.

Samsun İlinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker pancarı, fındık, çeltik ve sebzedir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun İli istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün % 67'si tarımsal alanda çalışmaktadır. Bununla birlikte, Bağımsız Devletler Topluluğu ve Türk Cumhuriyetlerine yakınlığı, deniz, kara, hava ve demir yolu ulaşım imkânlar ile büyük potansiyele sahip bulunan İlimiz sanayide istenilen seviyede gelişme gösterememiştir. Samsun İli imalat sanayiinin yaratmış olduğu katma değerinin % 55,6'sı kamu, % 44,4'ü ise özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Samsun, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en büyük kentidir. Kentin Nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayiinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, hazır giyim, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, pvc tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur.

OSB Adı	İlçe	Şehir	Kuruluş Yılı
SamsunMerkez	Tekkekoy	Samsun	1981
SamsunKavak	Kavak	Samsun	2000
SAMSUN BAFRA KARMA VE MEDİKAL İHTİSAS OSB	Bafra	Samsun	1998
SAMSUN-HAVZA TARIMSAL ÜRÜNLER İŞLEME VE TARIM MAKİNALARI İHTİSAS OSB	Havza	Samsun	2007
SAMSUN GIDA	Tekkeköy	Samsun	2007
ÇARŞAMBA OSB	Çarşamba	Samsun	0

Samsun ilinde merkez OSB, gıda OSB, Kavak, Havza, Bafra ve İlkadım olmak üzere ilçelerle birlikte toplam 6 adet OSB bulunmaktadır.

Samsun' da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir. Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir.

Samsun il'inin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda İlkadım ilçesi 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. İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık olan

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 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. Samsun İli genelde pek yüksek olmayan plato ve dağlardan oluşan topografik yapı göstermektedir. İlde, Canik, Çangal Akdağ, Kunduz, Bunyan, Sırçalı, Yurt Dağları ile Bafra, İlkadım, Samsun Ovaları yer almaktadır. İlde bulunan akarsular, Kızılırmak, Yeşilirmak, Ters Akan, Mert Irmağı, Terme Çayı, Karaboğaz Deresi, Kürtün Çayı, Abdal Deresidir. Karaboğaz, Balık, Liman, Dutedibi, Uzun, Hayırlı, İnce, Çernek, Tombul, Simenlik, Ladik ve Akgöl de ilin göllerini oluşturmaktadır. Samsun İli doğal bitki örtüsü açısından zengindir. Kızılırmak sulak alanı; eko sistemi biyolojik çeşitlilik açısından son derece zengindir. Deltada 312 kuş türü tespit edilmiştir. Kuş varlığı açısından uluslararası ornitolojik öneme sahiptir. Samsun İli kıyı kesiminde tipik Karadeniz iklimi hâkimdir. Ancak iç kesimlere gidildikçe karasal iklimin etkileri görülmeye başlanır. Samsun 'da yağış Doğu Karadeniz'e göre az, sıcaklık ise yüksektir. Kıyı kesiminde kışlar ılık, ilkbahar sisli ve serin, yaz mevsimi ise kuraktır. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir. 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 Çarşamba Havalimanına İstanbul'un her iki yakasından Ankara'dan, İzmir'den, Antalya'dan direk uçak seferleri olduğu gibi şehirler arası otobüs terminali ile tüm yurttan ulaşım imkanı mevcuttur. Karayolu bağlantılarında bir toplanma noktası olan Samsun münferit aracı ile gelecek olan misafirlerimiz içinde ulaşımı kolay bir şehirdir. Şehir içi ulaşım; Şehir coğrafi yapısı ile denize paralel doğu batı hatlarında kurulmuştur ve kentin tüm ana noktaları farklı tiplerde birçok toplu taşıma aracı ile bir birine bağlanmış durumdadır. Şehir içi ulaşım imkânlarını destekleyen hat dolmuşları hızlı ve sürekli taşımaya katkı sağlamaktadır. İlçeler ile ulaşım; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz şehirlerarası otobüs terminalinden hareket eden ilçe minibüsleri merkeze bağlı tüm ilçelere gitmektedir. Coğrafi yapı nedeni ile birçok büyük ilçeye sahip olan Samsun ilinin ilçeleri ile ulaşım sorunu bulunmamakta ve araçların hareket saatlerinde de bu yoğunluğa bağlı yolcunun bekleme sorunu yaşanmamaktadır.



Havayolu: Samsun Çarşamba Havaalanı şehir merkezine 25 km mesafede iç ve dış hatlara hizmet veren bir havaalanıdır. 3.940.000 m² arazi üzerinde kurulmuştur. İç hatlarda aktarmasız Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'e, dış hatlarda ise Almanya ve Avusturya'ya seferler düzenlenmektedir. Samsun Çarşamba Havaalanı 22.06.2000 tarih ve 2000/918 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hava hudut kapısı ilan edilmiştir.

Karayolu: Samsun, ülkemizin kara-deniz-hava ve demiryolu buluşmasına sahip sayılı kentlerindedir. Taşımacılık açısından Traceca, Viking Treni Projesi, Kavkaz Tren Fery Projesi gibi uluslararası projeler kapsamındadır. Özellikle Orta ve Doğu Karadeniz bölgelerine geçiş ve buralardan diğer bölgelere geçiş için bir kavşak noktasıdır. E80 Karayoluyla İstanbul'a 740, E90 Karayoluyla ise Ankara'ya 403 km mesafededir.



Demiryolu: Samsun'dan tren seferleri Sivas istikametinde gerçekleştirilmektedir. İlkadım ilçesindeki gardan başlayan seferler Kavak-Havza istikametinden sürdürülmektedir. Mevcutta bu demir yolu bakıma alınmış olup, geçici olarak seferler durdurulmuştur. 2015 yılının Eylül ayında trafiği kapanan Samsun-Sivas demiryolu hattında modernizasyon çalışmaları hızla devam etmekte olup, hattın taşıma kapasitesi en az 5 kat artmış olacaktır. 3 yıllığına tren trafiğine kapatılan Samsun-Sivas demiryolu hattının 2018 yılının Eylül ayında trafiğe açılması planlanmaktadır.

Denizyolu: Samsun'da özel sektöre ait 3 adet liman bulunmaktadır.



Samsunport Limanı: İlkadım İlçesi şehir merkezindedir. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Karayolu ve raylı sistemle ulaşılmaktadır. Karadeniz'de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Samsun, demiryolu ve karayolu bağlantısı ile Sinop, Çorum, Amasya, Ordu, Sivas, Erzincan, Yozgat, Tokat, Kastamonu, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Niğde, Konya, Malatya illerini artalanı içine almaktadır. Samsun Limanı deniz hinterlandı, Gürcistan'ın Batumi, Poti ve Suchumi, limanları; Rusya'nun Soçi, Tuapse, Novorossiysk, Azak denizinde Azov, Taganrog, Jdanov, Yalta, Berdyansk, Geniçesk; Kırım'da Mis.Kız-Oğul, Feodosiya, Yalta, Todor, Sevastopol, Yevpatorskiy; Ukrayna'da Nikolayev, Odesa, İliçevski; Romanya'da Konstanta; Bulgaristan'da Varna limanlarını içine almaktadır. Samsun limanı Karadeniz bölgesinde Türkiye'nin en büyük limanıdır. Karadeniz'de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Geniş bir hinterlanda sahiptir. Anadolu'dan gelen ve Anadolu'ya gidecek yüklerin uğrak noktasıdır.

Toros Gübre Limanı: Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. 2 adet gemi yanaşma rıhtımına sahip 1 adet parmak iskeleden oluşmaktadır. 204 m boyunda biri 50.000 DWT' luk diğeri 30.000 DWT'luk iki adet kuru yük gemilerinin yanaşabildiği rıhtımlara sahiptir.

Yeşilyurt Limanı: Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Yıllık 6 milyon ton yükleme ve boşaltma kapasitesine sahiptir. 650 m yanaşma rıhtım kapasitesine sahiptir. 16 adet olmak üzere toplamda 16.800 m² kapalı depoya sahiptir.

ÇARŞAMBA TARİHÇE

Çarşamba yöresi, MÖ 4000'lerden itibaren bir yerleşim merkezidir ve Hitit-Frig egemenlikleri altında kalmıştır. Grek kaynaklarına göre Bafra ve Terme ile birlikte, Çarşamba ovasında da MÖ VIII. yüzyılda kadın savaşılar yaşamıştır.

1428 yılında Osmanlı İmparatorluğu'na katılan Çarşamba, Yörgüç Paşa, Hoca Ali Paşa ve Hazine Daroğulları tarafından yönetilmiştir. Çarşamba'dan bir görünüm Çarşamba'da 1700'lü yıllarda Yeşilirmak'ın batı yakasında Hıristiyan Mahallesi de oluşmuştur. Samsun ve çevresi 1847'deki yönetsel bölünmede Sivas eyaletinden alınarak Trabzon eyaletine verildi. 1847'de Trabzon eyaletinin Canik livasından başka merkez livası, Batum livası Gönye, Karahisar-ı şarki olmak üzere 4 livası daha vardı.

I. Dünya Savaşından sonra 1920 yılında Ankara hükümeti tarafından görevlendirilen Osman Ağa, türeyen Rumların ve Ermenilerin dağlarda teşkil ettiği çeteleri imha etmiş bölgede emniyet ve asayiş kısmen sağlamış, bundan sonra da Çarşamba'ya yerleşim için göçler başlamıştır. Çarşamba ilçesi, Trabzon iline bağlı Canik (Samsun) sancağının ilçesi olarak kurulmuş, Samsun bağımsız il olunca Samsun iline bağlı ilçe olarak yönetilmiştir.

COĞRAFİ YAPI VE İKLİM

Çarşamba, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır.

Çarşamba ilçesinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Çarşamba ilçesinde belirgin yağış görülmektedir. En kurak aylarda bile yağış miktarı oldukça fazladır. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Cfa olarak adlandırılabilir. Çarşamba ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,3' dir. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 813 mm' dir.

NÜFUS

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 ^[2]	129.425	18.003	111.422
1970 ^[3]	138.399	20.463	117.936
1975 ^[4]	153.268	23.973	129.293
1980 ^[5]	163.738	28.422	135.316
1985 ^[6]	175.829	34.189	141.640
1990 ^[7]	124.270	38.863	85.407
2000 ^[8]	131.194	49.189	82.005
2007 ^[9]	136.343	60.714	75.629
2008 ^[10]	138.290	58.966	79.324
2009 ^[11]	138.527	60.232	78.295
2010 ^[12]	137.362	61.124	76.238
2011 ^[13]	137.538	64.160	73.378
2014 ^[14]	136.964	136.964	veri yok
2015 ^[15]	136.775	136.775	veri yok
2016 ^[16]	137.739	137.739	veri yok
2016 ^[17]	137.739	137.739	Veri yok



Çarşamba ilçesi Yeşilirmak'ın oluşturduğu verimli delta ovası üzerinde kurulmuştur. Halkının büyük bir kesimi tarımla uğraşmaktadır. Yeşilirmak'ın suladığı ova tarıma son derece elverişli topraklarla kaplıdır. İlçede tarım Türkiye'ye üretim yapacak kadar gelişmiştir. Yetiştirilen ürünler; buğday, arpa, çeltik, fasulye, soya fasulyesi, nohut, şeker pancarı, ay çiçeği, seftali, fındık ve elma başta olmak üzere çok çeşitlidir. Samsun mısır üretiminde Türkiye'deki üretimin % 39'unu sağlarken mısırın çoğunu Çarşamba ilçesinden elde eder. İlçede yılda ortalama 42.346 kg. tütün yetiştirilmektedir. Ayrıca; şeker fabrikasının üretime başlamasıyla şeker pancarı da yetiştirilmeye başlanmıştır. Şeker fabrikasının açılması özellikle köylerde büyük ve küçükbaş hayvancılığın gelişmesine yol açmıştır. Ekime ve dikime elverişli alanların geniş olması; çiftçilerin verimli alanlarda sebzeçilik yapmalarına olanak sağlamıştır. İlçede özellikle; domates, biber, patlıcan, salatalık, taze fasulye vb. sebzeler yetiştirilerek, toptancı sebze halinde ihtiyaç duyulan illere sevk edilmek üzere pazarlanmaktadır. Çarşamba'da sanayi alanında da gelişmeler kaydedilmektedir. Özellikle yörede üretilen fındığı işleyerek; Almanya, A.B.D, Suudi Arabistan, Hollanda, Belçika, İsviçre, Birleşik Arap Emirlikleri, İtalya gibi ülkelere ihraç eden özel sektöre ait üç fındık kırma fabrikası vardır. Yine deniz ürünlerini işleyerek Fransa'ya ihraç eden özel sektöre ait iki küçük fabrika mevcuttur.



4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının

hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Buda genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	YOK
Yapı Sınıfı	4-B (*)	Asansör	VAR
Yapının Yaşı	10	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	CAM - CEPHE BOYASI
Sosyal Tesis	YOK	Isıtma-Soğutma	YOK
Su Deposu	YOK	Yangın Tesisatı	YOK

(*) Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 4/B olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre otobüs terminalleri 4/B yapı sınıfında olup, 4/B yapı sınıfı birim maliyeti (1.470 TL/m²) esas alınmıştır. 10 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 15 amortisman uygulanmış ve birim değer ~ 1250 TL/m² olarak baz alınmıştır.

4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapıya İlişkin Veriler (Mevcut durum göz önüne alınmıştır)	
İnşaat Kalitesi	İyi
Malzeme Kalitesi	İyi
Fiziksel Eskime	YAŞI ORANINDA
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	4-B

4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibarıyla Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.

4.7 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- ✘ Kolay ulaşım imkânının iyi olması ve adres kolaylığı
- ✘ Cadde üzerinde konumlu olması
- ✘ Parselin tek bir ada şeklinde olması
- ✘ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- ✘ Ana arterlere yakın konumlu olması
- ✘ Otopark imarlı olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✘ Mevcut piyasalardaki mevduat faiz oranlarının yüksek olması sebebiyle yatırımcıların gayrimenkulden çok mevduatı yatırım aracı olarak görmeleri
- ✘ Merkeze kısmen uzak konumlu olması
- ✘ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- ✘ Taşınmazın özellikli bir kullanım amacına hitap etmesi

4.8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç değerlendirme yaklaşımı temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

4.9.1 GELİR KAPİTALİZASYONU (NAKİT AKIŞI) YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✘ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✘ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✘ Çeşitli opsiyon fiyatlandırma modelleri,
- ✘ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

4.9.2 MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

4.9.3 PİYASA DEĞERİ (PAZAR) YAKLAŞIMI - EMSAL KARŞILAŞTIRMA

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım,

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr

aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

4.10 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM/LER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali ("4.5 Fiziksel değerlendirme baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkan için hesaplanabilmekte olup tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

4.11 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12 NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.

NOT: İşyerleri için hesaplanan kapitalizasyon oranı ile taşınmaz için belirlenen kira değeri bilgi amaçlı olarak analiz edildiğinde taşınmaza Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemi ile takdir edilen değer uygun olduğu görülmüştür. Yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü bu tamamen bilgi amaçlı kullanılmıştır. İşyerleri için; **Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri formülünden 0.0497 olarak hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazın değeri = Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı formülünden 65.000 TL x12 ay /0.0497 = 15.694.164,99 ~ 15.7000.000,00 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer otogar nitelikli**

taşınmazın işyerleri ile benzer kapitalizasyon oranı varsayımına göre bilgi amaçlı olarak hesaplanmış olup, nihai değeri desteklediği görülmüştür.

	KATLAR	ALAN (M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN (M ²)	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 6	Zemin	75	100%	75	75	225.000	900	0,0480
Emsal 7	Bodrum	180	25%	45	425	1.425.000	6.000	0,0505
	Zemin	380	100%	380				
Emsal 8	Zemin	200	100%	200	240	712.500	3.000	0,0505
	Asma	80	50%	40				

Ortalama Kapitalizasyon Oranı: 0,0497

4.13 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

4.14 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri başlığı altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda ulaşılan arsa emsallerine göre değerlemeye konu olan taşınmazın arsa değeri 800 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 4/B olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre otobüs terminalleri 4/B yapı sınıfında olup, 4/B yapı sınıfı birim maliyeti (1.470 TL/m²) esas alınmıştır. 10 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 15 amortisman uygulanmış ve birim değer ~ 1250 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplamak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
113 Ada 3 Parsel Arsa Değeri	5.111,96 m ²	800TL/m ²	1 / 1	4.089.568 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.111,96 m²			4.089.568 TL

AÇIKLAMA (Yasal ve Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi/ Amortisman Oranı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti Betonarme	9.235,00 m ²	1.470TL/m ²	85,0%	11.539.133 TL
Düeltme, Çevre düzenlemesi, saha betonu, şerefiye, vb.				71.299 TL
TOPLAM BINA MALİYETİ	9.235,00 m²			11.610.432 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		15.700.000 TL
---------------------------------	--	----------------------

4.14 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Emsal 1: ARSA (Turkuaz Emlak: 0362 333 34 41)

Taşınmazın yaklaşık 700 m batısında Beylerce Mahallesi 207 ada 9 parselde konumlu ana yola cepheli 2014,67 m² yüzölçümlü ayrıık nizam 2 kat konut+ticaret (0,40) imarlı arsa 1.650.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak merkeze daha uzak konumlu olmasına karşın cadde cephelidir. Ayrıca parselin bulunduğu bölgede henüz imar yolları açılmamıştır. Emsal arsa nispeten küçük olmasına karşın, 2 kat imarlı olması ve konumu sebebiyle benzer durumdadır. (M² BİRİM DEĞERİ: 1.650.000 TL x 0,95 paz. payı / 2014 m² = **778 TL/m²**)

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Emsal 2: ARSA (Turkuaz Emlak: 0362 333 34 41)

Taşınmazın yaklaşık 700 m batısında Beylerce Mahallesi 207 ada 8 parselde konumlu ana yola cepheli 1251,32 m² yüzölçümlü ayırık nizam 2 kat konut+ticaret (0,40) imarlı **arsa** 1.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak merkeze daha uzak konumlu olmasına karşın cadde cephelidir. Ayrıca parselin bulunduğu bölgede henüz imar yolları açılmamıştır. Emsal arsa nispeten küçük olmasına karşın, 2 kat imarlı olması ve konumu sebebiyle benzer durumdadır. (M² BİRİM DEĞERİ: 1.250.000 TL x 0,95 paz. payı / 1251 m² = **949 TL/m²**)

Emsal 3: ARSA (Ve Group Emlak: 0 541 788 96 88)

Taşınmazın yaklaşık 1300 m batısında Beylerce Mahallesi 852 parselde konumlu ana yola cepheli 720 m² yüzölçümlü ayırık nizam 3 kat konut+ticaret imarlı **arsa** 460.000 TL bedelle pazarlıksız olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak merkeze daha uzak konumlu olmasına karşın cadde cephelidir. Ayrıca parselin bulunduğu bölgede henüz imar yolları açılmamıştır. Emsal arsa nispeten küçük olmasına karşın, konumu sebebiyle negatif durumdadır. (M² BİRİM DEĞERİ: 460.000 TL / 720 m² = **639 TL/m²**)

Emsal 4: ARSA (Renn Gayrimenkul: 0 362 233 34 34)

Taşınmazın yaklaşık 700 m doğusunda Kirazbucağı Mahallesi 123 ada 3 parselde köşe konumlu ana yola cepheli 3341,08 m² yüzölçümlü ticari imarlı **arsa** ile 123 ada 1 parselde ana yola 2.parsel köşe konumlu 1149,01 m² yüzölçümlü 4 kat konut imarlı **arsa** birlikte 5.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak merkeze daha yakın konumlu olup, ana yola cadde cephelidir. Ayrıca parselin bulunduğu bölgede henüz imar yolları açılmamıştır. Emsal arsa ticari imarlı olması ve konumu sebebiyle avantajlı durumdadır. (M² BİRİM DEĞERİ: 5.000.000 TL x 0,95 paz. payı / 4490 m² = **1.057 TL/m²**)

Emsal 5: ARSA (Sahibi 0 505 852 93 10)

Taşınmazın yaklaşık 300 m güneydoğusunda Sarıcalı Mahallesi 1042 ada 7 parselde konumlu tali yola (İstasyon Caddesi'ne) cepheli 386,88 m² yüzölçümlü ayırık nizam 2 kat konut (0,40) imarlı **arsa** 305.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak merkeze daha yakın konumlu olmasına karşın cadde cephelidir. Emsal arsa nispeten küçük olmasına karşın, 2 kat imarlı olması ve konumu sebebiyle benzer durumdadır. (M² BİRİM DEĞERİ: 305.000 TL x 0,95 paz. payı / 386 m² = **750 TL/m²**)

Emsal 6: DÜKKAN (Yetkin Emlak 0 362 832 12 04)

Konu taşınmazın kuzeybatısında yer alan küçük sanayi alanı içinde konumlu, yeni bina zemin kat yaklaşık 75 m² brüt kapalı alanlı, önünde 75 m² açık alanlı, 800 - 1.000 TL/Ay kira getirisine sahip **dükkanın** 250.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

Satış M² Birim Değeri: 250.000.00 TL x 0,90 / 75 m² = **3.000 TL/m²**

Kira M² Birim Değeri: 900 TL / 75 m² = **12 TL/m²**

Yıllık Net Kira Geliri: 900 TL x 12 ay = 10.800.00 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 10.800 TL / 225.000 TL = **0,048**

Emsal 7: DÜKKAN (Sahibi 0 362 833 18 79)

Konu taşınmazın 250 m güneyinde Yunus Emre Caddesi üzerinde konumlu, (Sarıcalı Mah 763 ada 11 parsel) 200 m² bodrum kat, 420 m² zemin kat alanlı olduğu beyan edilen, 180 m² bodrum kat, 380 m² zemin kat alanlı olduğu tahmin edilen **dükkan** 6.000 TL/ay kirayla 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir

Zemine indirgenmiş alan: 180/4 + 380 = 425 m²

Satış M² Birim Değeri: 1.500.000 TL x 0,95 / 425 m² = 3.352 **TL/m²**

Kira M² Birim Değeri: 6.000 TL / 425 m² = 14,11 **TL/m²**

Yıllık Net Kira Geliri: 6.000 TL x 12 ay = 72.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 72.000 TL / 1.425.000 TL = **0,050**

Emsal 8: DÜKKAN (Sahibi 0 532 588 93 88)

Konu taşınmazın doğusunda ana yol üzerinde konumlu, 100 m² asma kat, 250 m² zemin kat alanlı olduğu beyan edilen, 80 m² asma kat, 200 m² zemin kat alanlı olduğu tahmin edilen **dükkan** 3.000 TL/ay kirayla 750.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir

Zemine indirgenmiş alan: 80/2 + 200 = 240 m²

Satış M² Birim Değeri: 750.000 TL x 0,95 / 240 m² = 2.968 TL/m²

Kira M² Birim Değeri: 3.000 TL / 240 m² = 12,50 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 3.000 TL x 12 ay = 36.000 TL

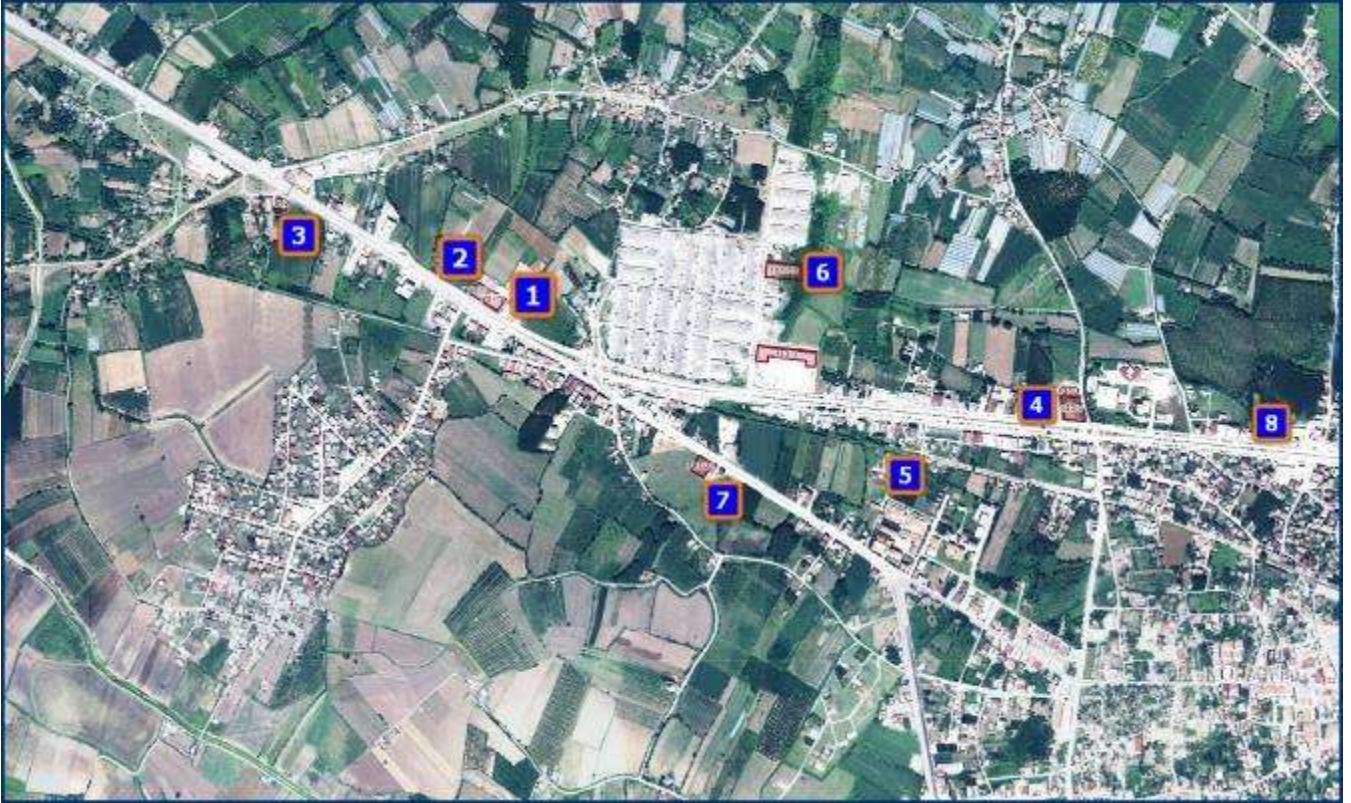
Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 36.000 TL / 712.500 TL = **0,050**

Görüş 1: (Turgay Emlak: 0535 257 00 20)

Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu arsanın **800 - 900 TL/m²** civarında olabileceği beyan edilmiştir.

Görüş 2: (Ravza Emlak: 0544 779 66 17)

Yapılan görüşmede değerlendirme, bölgede arsa m² bedellerinin 750 – 1.000 TL/m² civarında olduğu beyan edilmiştir. Değerin merkeze ilerlendikçe arttığı belirtilmiş olup değeri etkileyen unsurların başında ana yola cephe olma durumunun olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin büyük olması ve ana caddeye mesafeli olmasının dezavantaj olduğu ancak otogar olması ve alanının büyüklüğü göz önüne alındığında **800 TL/m²** civarında bir değer oluşacağı beyan edilmiştir.



EMSAL DETAY TABLOSU

EMSAL TABLO	Arsa (m ²)	Bina (m ²)	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Cephe	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	51 ¹¹	92	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-
Emsal 1 (Arsa)	2014	-	6,50	0,40	0,80	Orta	-	-	-	1.650.000	%5	778	Turkuaz Emlak 362 333 34 41	Beylerce Mahallesi 207 ada 9 parsel (A-2 Konut+Ticaret)
Emsal 2 (Arsa)	1251	-	6,50	0,40	0,80	İyi	-	-	-	1.250.000	%5	949	Turkuaz Emlak 362 333 34 41	Beylerce Mahallesi 207 ada 8 parsel (A-2 Konut+Ticaret)
Emsal 3 (Arsa)	720	-	9,50	-	-	Kötü	-	-	-	460.000	%0	639	Ve Group Emlak 0 541 788 96 88	Beylerce Mahallesi 852 parsel (A-3 Konut+Ticaret)
Emsal 4 (Arsa)	4490	-	-	-	-	İyi	-	-	-	5.000.000	%5	1057	Renn Gayrimenkul 0 362 233 34 34	Kirazbucağı Mah. 123 ada 1-3 parsel (Konut+Ticaret)
Emsal 5 (Arsa)	386	-	-	-	-	Orta	-	-	-	305.000	%5	750	Sahibi 0 505 852 93 10	Sarıcalı Mah. 1042 ada 7 parsel (Konut+Ticaret)
Emsal 6 (Dükkan)	-	75	-	-	-	Orta	-	-	0	250.000	%10	3000	Yetkin Emlak 0 362 832 12 04	Beylerce Mah. 151 ada 33 parsel (75 m ² dükkan)
Emsal 7 (Dükkan)	-	425	-	-	-	Orta	-	-	5	1.500.000	%5	3352	Sahibi 0 362 833 18 79	Sarıcalı Mah. 763 ada 11 parsel (180 m ² bodrum, 380 m ² zemin kat dükkan)
Emsal 8 (Dükkan)	-	240	-	-	-	Orta	-	-	5	750.000	%5	2968	Sahibi 0 532 588 93 88	(80 m ² asma, 200 m ² zemin kat dükkan)
Görüş 1	Benzer arsaların 850 TL/m ² olabileceği													
Görüş 2	Benzer arsaların 800 TL/m ² olabileceği													

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)

ARSA	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YÜZÖLÇÜM DÜZELTME	İMAR FONKSİYON DÜZELTME	İMAR YAPILAŞMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	ULAŞIM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	
ARSA	Emsal 1	778	-%5	+%10	+%15	-%10	-%10	778	~800 TL/m ²
	Emsal 2	949	-%15	+%10	+%15	-%10	-%15	806	
	Emsal 3	639	-%15	+%10	+%10	+%10	+%10	798	
	Emsal 4	1057	-	-	-%5	-%10	-%10	792	
	Emsal 5	750	-%15	+%15	+%15	-%5	-%5	788	
ARSA	Görüş 1	1000	-	-	-	-	-	850	
	Görüş 3	1000	-	-	-	-	-	800	

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Kabuller:

- ✘ Emsal 1, yoğunluğun azaldığı konumda 2 kat imarlı olup, taşınmaz yüzölçümü ana yola cephe olması sebebiyle avantajlı, imar açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 2, yoğunluğun azaldığı konumda 2 kat imarlı olup, taşınmaz yüzölçümü ana yola cephe olması sebebiyle avantajlı, imar açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 3, yoğunluğun azaldığı konumda 3 kat imarlı olup, taşınmaz yüzölçümü olarak avantajlı, imar, konum ve ulaşım olanakları açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.



4.15 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin arsalar için ağırlıklı olarak (m² birim değer düzeltmesi yapılmış haliyle) 750 TL/m² - 850 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Bu emsaller ışığında arsa m² birim değeri için 800 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın arsasının Pazar değeri: 5.111,96 m² x 800 TL/m² = 4.089.568 TL olarak hesaplanmıştır.

4.16 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın mevcut kullanım durumu otogar olup bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık gayrimenkul bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri analiz edilirken değerlemeye konu taşınmazın ticari olarak kullanılması göz önüne alınmıştır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari faaliyetlerin orta seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgedeki ve ana yola cepheli dükkanlar emsal alınmıştır. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın kira değeri "4.14 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri" başlığı altında 8, 9, 10 nolu emsallerin analiz edilmesi sonucu hesaplanan m2 birim değerine göre belirlenmiştir. Dükkan emsallerinde bodrum ve asma katların zemine indirgenmesi aşamasında piyasa tahammülleri ve bölgedeki tecrübeler dikkate alınarak bir oranlama yapılmıştır. Buna göre; katların alan büyüklükleri, bulunduğu konum, çevre etkileri dikkate alınarak emsallerde bodrum kata ¼ oranında, asma katların ise ½ oranında indirgenebileceği kanaatine varılmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DÜKKAN)

EMSAL NO	KAT	ALAN	ZEMİN KATA İNDİRGE ME ORANI	ZİMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	TOPLAM ZEMİN KAT ETKİ ALANI	TOPLAM KİRA	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ BİRİM KİRA (TL/m ²)	KONUM, ULAŞIM VE CEPHE DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ DEĞER	DÜZELT İLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALA MASI
Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-			
KİRA	Emsal 6	ZEMİN	75	100%	75	75	900	12	10%	13,2
	Emsal 7	BODRUM	180	25%	45	425	6000	14	-5%	13,3
		ZEMİN	380	100%	380					
	Emsal 8	ZEMİN	200	100%	200	240	3000	12,5	10%	13,75
ASMA		80	50%	40						

Emsallerin analiz edilmesi sonunca taşınmaz için kira birim değeri 13,5 TL/m2 olarak baz alınmıştır. Taşınmazın kira değerlemesi yapılırken bodrum kat ve asma kat için indirgemeler yapılmış olup, kullanım amacı, kullanım alanı ve kullanışlı olup olmadığı gibi hususlar dikkate alınarak bodrum kat 1/6 oranında, asma kat ise 1/3 oranında indirim yapılarak değerlendirilmiştir.

Zemin kat dahilinde 13,50 TL/m2 birim kira değeri hesaplanmış olup bu değer asma katta 1/3 oranında, bodrum katta 1/6 oranında indirgenebileceği kanaatine istinaden değerlendirilmiştir.			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Bodrum Kat	3.345,00 m ²	2,25 TL/m2	7.526 TL
Zemin Kat	3.345,00 m ²	13,5 TL/m2	45.158 TL
Normal Kat	2.545,00 m ²	4,5 TL/m2	11.453 TL
			~65.000 TL

Taşınmazın konumu, kullanım alanı, niteliği dikkate alınarak **Net Kira Değeri 65.000,00 TL** olarak öngörülmüştür.

4.17 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.18 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ, KULLANILAN VERİLER, VARSAYIMLAR VE SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19 GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr

iyi kullanımın tanımı “Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.” şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi, mimari projesinin bulunması), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması ve ilçe bazında başka otogar alanı bulunması dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

4.20 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz müstakil tapulu olup müşterek veya bölünmüş tüm alanlar değerlemeye dahil edilmiştir.

4.21 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİYLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali (“4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler” başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır. (İşyerleri için hesaplanan kapitalizasyon oranı ile taşınmaz için belirlenen kira değeri bilgi amaçlı olarak analiz edildiğinde taşınmaza Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemi ile takdir edilen değer uygun olduğu görülmüştür. Tamamen bilgi amaçlıdır.)

Nihai değer raporun 6.2. maddesinde “ Nihai Değer Takdiri ” başlığı altında TL cinsinden belirtilmiştir.

5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın iskânı da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

5.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin “Aynı Sermaye” başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası'nda “Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte

herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu doğrultuda aynı zamanda tüm yasal izinleri alınmış, mevcut durumuyla tapu sicil durumu uygun olan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6. SONUÇ BÖLÜMÜ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, 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 değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen değer KDV hariç **15.700.000,00 TL** dir.

6.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **15.700.000,00 TL- (Onbeşmilyon Türklirası)** dir.
- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV dahil) **15.700.000,00 TL + (15.700.000,00 x %18) = 18.526.000,00 TL** dir.

6.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 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.

Kaan ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406427



Berat Deniz ÖZTÜRK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401154



BÖLÜM 7. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSENEDİ, BELGE, VS)

7.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI





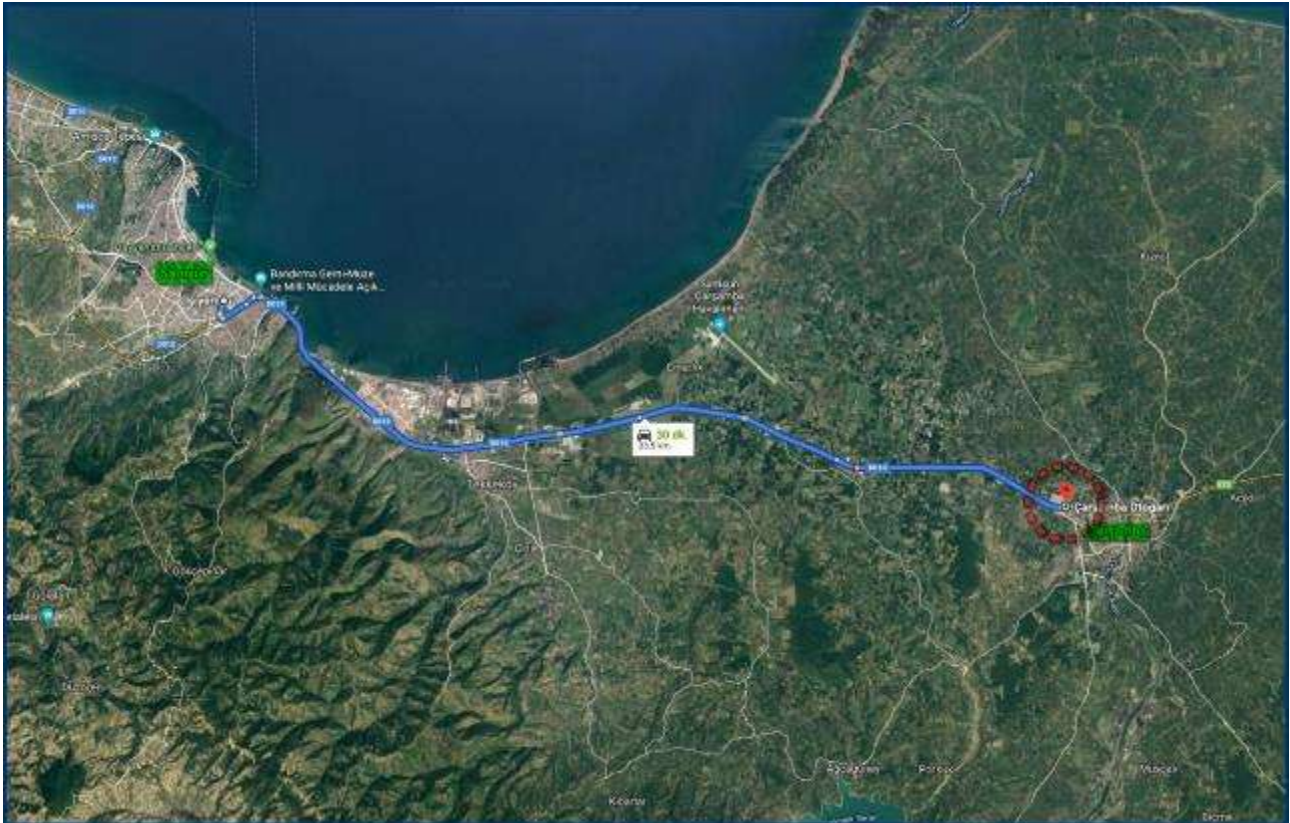




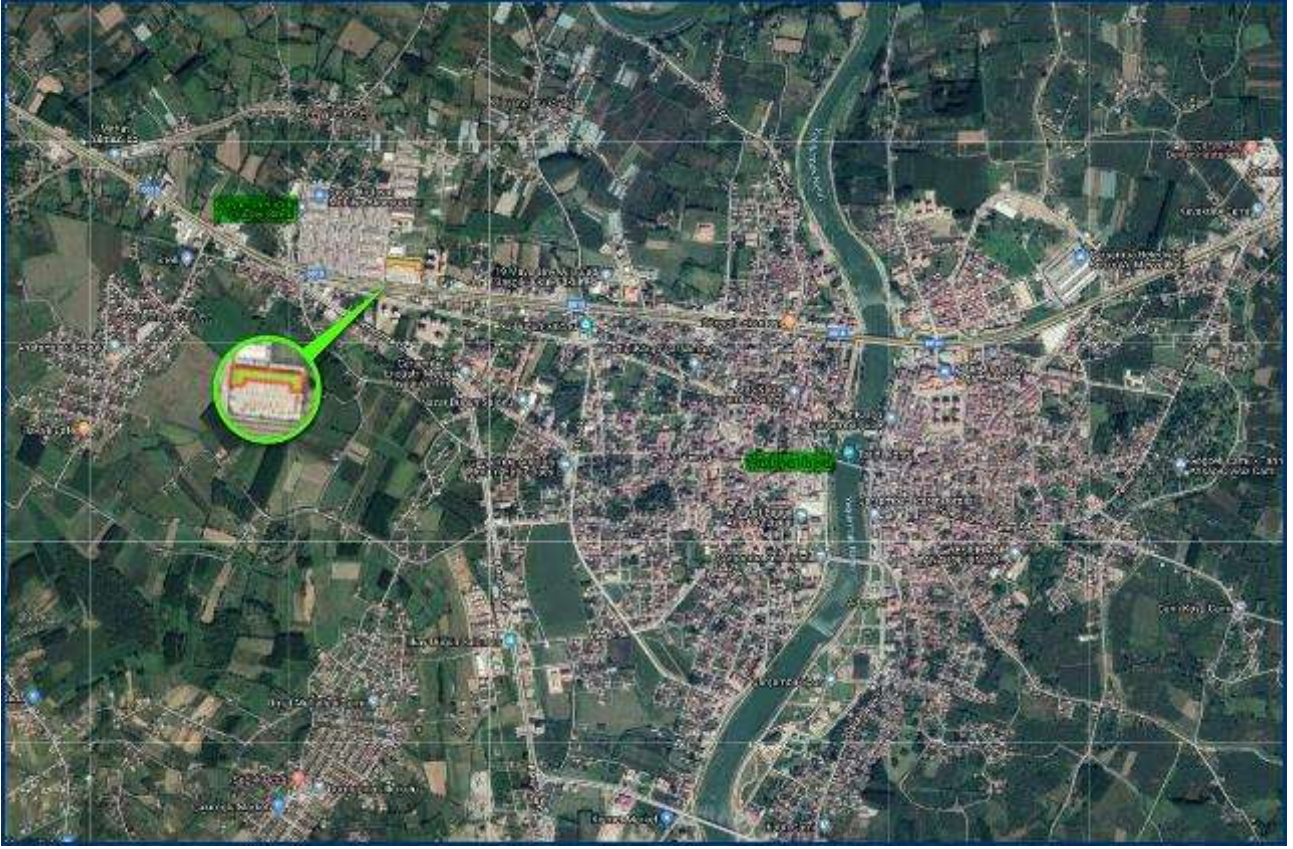





KROKİLER



Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,
Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



TAPU SENEDİ

İl	SAMSUN	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	ÇARŞAMBA/0					
Mahalle						
Köyü	KIRAZBUCAĞI					
Sokağı						
Mevkii						
Seh. Bedel		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
					ha	m ²
SRTTg	9125000.00YTL	F3700504A	113	3	5111	.96
Nitelik	DÜĞÜH					
Sınıf	Paftasında					
Ehline Sebabi	Tescim Avrasya Tescim İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, satıktan fesholü edildi.					
Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
Geldi	Form No	CE No	Sıra No	Sıra No	Tarih	Gözet
Gözet	1401	6	688		16/02/2011	Gözet
Sahibi No	9060	Sakine Gözetici ERDOĞAN DİŞER Tapu Sicil Müdürlüğü				Sahibi No
Sıra No		NOT: Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu sicil işlemi yapılmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu sicil işlemi yapılmıştır.				Sıra No
Tarih	02/11/2010	NOT: Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu sicil işlemi yapılmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu sicil işlemi yapılmıştır.				Tarih

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: BERAT ÖZTÜRK

Tarih: 19/08/2019 11:39

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo	
058119102181	20190619000568	10218	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	113/3
Taşınmaz ID:	52219923	Yüzölçüm (m²):	5111.96
İl / İlçe	SAMSUN/ÇARŞAMBA	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTOGAR
Kurum Adı:	Çarşamba TM		
Mahalle / Koy Adı:	KIRAZBUCAĞI M		
Mevkii:			
Cilt / Sayfa	8/688		
Kayıt Durum:	Aktif		

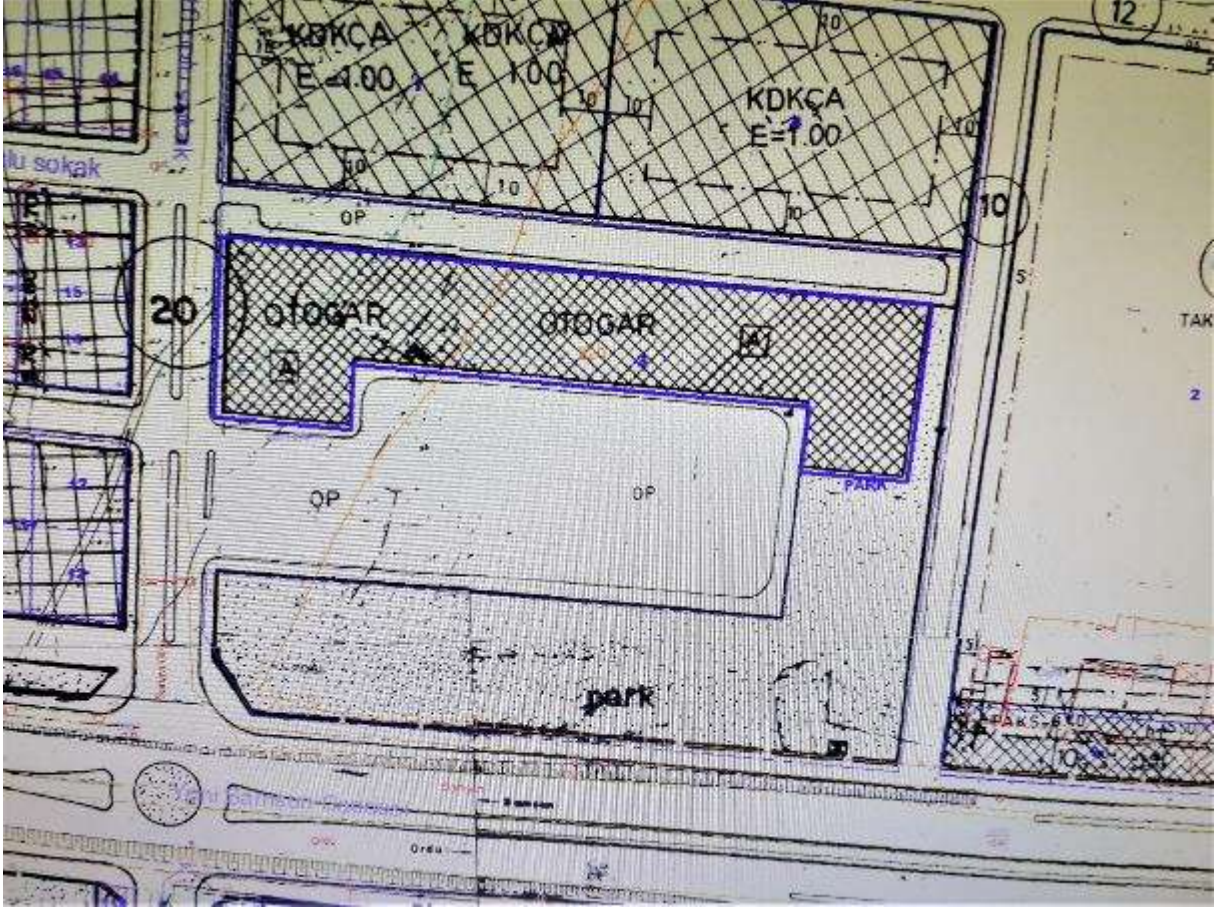
Mülkiyet

SistemNo	Matik	Tip / İşbirlikNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
147486241	(SN:6904000) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:1050056620	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çarşamba TM Satış Yev 1401 Tarih: 16/02/2011	

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

İMAR PAFTASI





T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 94272565-310.99- 1673
Konu : İmar Durumu Hakkında

18/06/2019

KUZHEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgili: 18/06/2019 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile hakkında bilgi istenilen İçemiz Kirazbucağı Mahallesi 113 ada 3 nolu parsel imar planında, Otogar Alanına tahsisli olup; yol, yeşil alan, sit alanı vb. gibi faktörlerden etkilenmemektedir.

Bilgilerinize rica ederim.


Seyfullah GÜNDOĞDU
İmar ve Şehircilik Müdürü

Çarşamba Belediyesi Çarşamba/Samsun
Tel (Sant) : (362) 833 46 84-85-86 Fax : (362) 833 46 87

YAPI RUHSATI 324/20

12-02-2008	13-02-2008	14-02-2008	15-02-2008	16-02-2008	17-02-2008	18-02-2008	19-02-2008	20-02-2008	21-02-2008	22-02-2008	23-02-2008	24-02-2008	25-02-2008	26-02-2008	27-02-2008	28-02-2008	29-02-2008	30-02-2008	31-02-2008	01-03-2008	02-03-2008	03-03-2008	04-03-2008	05-03-2008	06-03-2008	07-03-2008	08-03-2008	09-03-2008	10-03-2008	11-03-2008	12-03-2008	13-03-2008	14-03-2008	15-03-2008	16-03-2008	17-03-2008	18-03-2008	19-03-2008	20-03-2008	21-03-2008	22-03-2008	23-03-2008	24-03-2008	25-03-2008	26-03-2008	27-03-2008	28-03-2008	29-03-2008	30-03-2008	31-03-2008	01-04-2008	02-04-2008	03-04-2008	04-04-2008	05-04-2008	06-04-2008	07-04-2008	08-04-2008	09-04-2008	10-04-2008	11-04-2008	12-04-2008	13-04-2008	14-04-2008	15-04-2008	16-04-2008	17-04-2008	18-04-2008	19-04-2008	20-04-2008	21-04-2008	22-04-2008	23-04-2008	24-04-2008	25-04-2008	26-04-2008	27-04-2008	28-04-2008	29-04-2008	30-04-2008	01-05-2008	02-05-2008	03-05-2008	04-05-2008	05-05-2008	06-05-2008	07-05-2008	08-05-2008	09-05-2008	10-05-2008	11-05-2008	12-05-2008	13-05-2008	14-05-2008	15-05-2008	16-05-2008	17-05-2008	18-05-2008	19-05-2008	20-05-2008	21-05-2008	22-05-2008	23-05-2008	24-05-2008	25-05-2008	26-05-2008	27-05-2008	28-05-2008	29-05-2008	30-05-2008	31-05-2008	01-06-2008	02-06-2008	03-06-2008	04-06-2008	05-06-2008	06-06-2008	07-06-2008	08-06-2008	09-06-2008	10-06-2008	11-06-2008	12-06-2008	13-06-2008	14-06-2008	15-06-2008	16-06-2008	17-06-2008	18-06-2008	19-06-2008	20-06-2008	21-06-2008	22-06-2008	23-06-2008	24-06-2008	25-06-2008	26-06-2008	27-06-2008	28-06-2008	29-06-2008	30-06-2008	01-07-2008	02-07-2008	03-07-2008	04-07-2008	05-07-2008	06-07-2008	07-07-2008	08-07-2008	09-07-2008	10-07-2008	11-07-2008	12-07-2008	13-07-2008	14-07-2008	15-07-2008	16-07-2008	17-07-2008	18-07-2008	19-07-2008	20-07-2008	21-07-2008	22-07-2008	23-07-2008	24-07-2008	25-07-2008	26-07-2008	27-07-2008	28-07-2008	29-07-2008	30-07-2008	31-07-2008	01-08-2008	02-08-2008	03-08-2008	04-08-2008	05-08-2008	06-08-2008	07-08-2008	08-08-2008	09-08-2008	10-08-2008	11-08-2008	12-08-2008	13-08-2008	14-08-2008	15-08-2008	16-08-2008	17-08-2008	18-08-2008	19-08-2008	20-08-2008	21-08-2008	22-08-2008	23-08-2008	24-08-2008	25-08-2008	26-08-2008	27-08-2008	28-08-2008	29-08-2008	30-08-2008	31-08-2008	01-09-2008	02-09-2008	03-09-2008	04-09-2008	05-09-2008	06-09-2008	07-09-2008	08-09-2008	09-09-2008	10-09-2008	11-09-2008	12-09-2008	13-09-2008	14-09-2008	15-09-2008	16-09-2008	17-09-2008	18-09-2008	19-09-2008	20-09-2008	21-09-2008	22-09-2008	23-09-2008	24-09-2008	25-09-2008	26-09-2008	27-09-2008	28-09-2008	29-09-2008	30-09-2008	01-10-2008	02-10-2008	03-10-2008	04-10-2008	05-10-2008	06-10-2008	07-10-2008	08-10-2008	09-10-2008	10-10-2008	11-10-2008	12-10-2008	13-10-2008	14-10-2008	15-10-2008	16-10-2008	17-10-2008	18-10-2008	19-10-2008	20-10-2008	21-10-2008	22-10-2008	23-10-2008	24-10-2008	25-10-2008	26-10-2008	27-10-2008	28-10-2008	29-10-2008	30-10-2008	31-10-2008	01-11-2008	02-11-2008	03-11-2008	04-11-2008	05-11-2008	06-11-2008	07-11-2008	08-11-2008	09-11-2008	10-11-2008	11-11-2008	12-11-2008	13-11-2008	14-11-2008	15-11-2008	16-11-2008	17-11-2008	18-11-2008	19-11-2008	20-11-2008	21-11-2008	22-11-2008	23-11-2008	24-11-2008	25-11-2008	26-11-2008	27-11-2008	28-11-2008	29-11-2008	30-11-2008	01-12-2008	02-12-2008	03-12-2008	04-12-2008	05-12-2008	06-12-2008	07-12-2008	08-12-2008	09-12-2008	10-12-2008	11-12-2008	12-12-2008	13-12-2008	14-12-2008	15-12-2008	16-12-2008	17-12-2008	18-12-2008	19-12-2008	20-12-2008	21-12-2008	22-12-2008	23-12-2008	24-12-2008	25-12-2008	26-12-2008	27-12-2008	28-12-2008	29-12-2008	30-12-2008	31-12-2008						
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						GİRİŞİMİN İZLENİMLERİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE SEFİNİN	
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						A) Yerleşim alanı bilgileri		B) Yapı bilgileri		C) Şantiye bilgileri	
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						D) Teknik özellikler		E) Maliyet bilgileri		F) Diğer bilgileri	

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

GENEL BİLGİLER		4. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> Eski katmanlar için <input checked="" type="checkbox"/> Yeni katmanlar için		11. Başlangıç tarihi 24.12.2008		11. Başlangıç no E8427/2027			
13. Başlangıç tarihi 07.04.2009		14. İN. YERİ 00943/2027		15. Yeni yapı alanı tarihi 23.12.2009		16. Yeni yapı alanı no 2009/180		17. Yeni yapı alanı tarihi 16.09.2010	
18. Yeniden inşaat tarihi		19. Yeniden inşaat tarihi		20. Yeni yapı alanı tarihi		21. Yeni yapı alanı tarihi		22. Yeni yapı alanı tarihi	
23. Zemin etki tarihi		24. Zemin etki tarihi		25. Zemin etki tarihi		26. Zemin etki tarihi		27. Zemin etki tarihi	
28. Zemin etki tarihi		29. Zemin etki tarihi		30. Zemin etki tarihi		31. Zemin etki tarihi		32. Zemin etki tarihi	

Yapı Mütahhidi **Şantiye Şefinin**

33. Adı Soyadı		34. Adı Soyadı		35. Adı Soyadı		36. Adı Soyadı		37. Adı Soyadı	
38. Adı Soyadı		39. Adı Soyadı		40. Adı Soyadı		41. Adı Soyadı		42. Adı Soyadı	
43. Adı Soyadı		44. Adı Soyadı		45. Adı Soyadı		46. Adı Soyadı		47. Adı Soyadı	
48. Adı Soyadı		49. Adı Soyadı		50. Adı Soyadı		51. Adı Soyadı		52. Adı Soyadı	

Özellikler

53. Betonun kalitesi		54. Yıkılan beton kalitesi		55. Yıkılan beton kalitesi		56. Yıkılan beton kalitesi		57. Yıkılan beton kalitesi	
58. Yıkılan beton kalitesi		59. Yıkılan beton kalitesi		60. Yıkılan beton kalitesi		61. Yıkılan beton kalitesi		62. Yıkılan beton kalitesi	
63. Yıkılan beton kalitesi		64. Yıkılan beton kalitesi		65. Yıkılan beton kalitesi		66. Yıkılan beton kalitesi		67. Yıkılan beton kalitesi	
68. Yıkılan beton kalitesi		69. Yıkılan beton kalitesi		70. Yıkılan beton kalitesi		71. Yıkılan beton kalitesi		72. Yıkılan beton kalitesi	
73. Yıkılan beton kalitesi		74. Yıkılan beton kalitesi		75. Yıkılan beton kalitesi		76. Yıkılan beton kalitesi		77. Yıkılan beton kalitesi	
78. Yıkılan beton kalitesi		79. Yıkılan beton kalitesi		80. Yıkılan beton kalitesi		81. Yıkılan beton kalitesi		82. Yıkılan beton kalitesi	
83. Yıkılan beton kalitesi		84. Yıkılan beton kalitesi		85. Yıkılan beton kalitesi		86. Yıkılan beton kalitesi		87. Yıkılan beton kalitesi	
88. Yıkılan beton kalitesi		89. Yıkılan beton kalitesi		90. Yıkılan beton kalitesi		91. Yıkılan beton kalitesi		92. Yıkılan beton kalitesi	

Teknik Özellikler

93. Beton kalitesi		94. Beton kalitesi		95. Beton kalitesi		96. Beton kalitesi		97. Beton kalitesi	
98. Beton kalitesi		99. Beton kalitesi		100. Beton kalitesi		101. Beton kalitesi		102. Beton kalitesi	
103. Beton kalitesi		104. Beton kalitesi		105. Beton kalitesi		106. Beton kalitesi		107. Beton kalitesi	
108. Beton kalitesi		109. Beton kalitesi		110. Beton kalitesi		111. Beton kalitesi		112. Beton kalitesi	
113. Beton kalitesi		114. Beton kalitesi		115. Beton kalitesi		116. Beton kalitesi		117. Beton kalitesi	
118. Beton kalitesi		119. Beton kalitesi		120. Beton kalitesi		121. Beton kalitesi		122. Beton kalitesi	
123. Beton kalitesi		124. Beton kalitesi		125. Beton kalitesi		126. Beton kalitesi		127. Beton kalitesi	
128. Beton kalitesi		129. Beton kalitesi		130. Beton kalitesi		131. Beton kalitesi		132. Beton kalitesi	
133. Beton kalitesi		134. Beton kalitesi		135. Beton kalitesi		136. Beton kalitesi		137. Beton kalitesi	
138. Beton kalitesi		139. Beton kalitesi		140. Beton kalitesi		141. Beton kalitesi		142. Beton kalitesi	

Diğer Özellikler

143. Beton kalitesi		144. Beton kalitesi		145. Beton kalitesi		146. Beton kalitesi		147. Beton kalitesi	
148. Beton kalitesi		149. Beton kalitesi		150. Beton kalitesi		151. Beton kalitesi		152. Beton kalitesi	
153. Beton kalitesi		154. Beton kalitesi		155. Beton kalitesi		156. Beton kalitesi		157. Beton kalitesi	
158. Beton kalitesi		159. Beton kalitesi		160. Beton kalitesi		161. Beton kalitesi		162. Beton kalitesi	
163. Beton kalitesi		164. Beton kalitesi		165. Beton kalitesi		166. Beton kalitesi		167. Beton kalitesi	
168. Beton kalitesi		169. Beton kalitesi		170. Beton kalitesi		171. Beton kalitesi		172. Beton kalitesi	
173. Beton kalitesi		174. Beton kalitesi		175. Beton kalitesi		176. Beton kalitesi		177. Beton kalitesi	
178. Beton kalitesi		179. Beton kalitesi		180. Beton kalitesi		181. Beton kalitesi		182. Beton kalitesi	
183. Beton kalitesi		184. Beton kalitesi		185. Beton kalitesi		186. Beton kalitesi		187. Beton kalitesi	
188. Beton kalitesi		189. Beton kalitesi		190. Beton kalitesi		191. Beton kalitesi		192. Beton kalitesi	

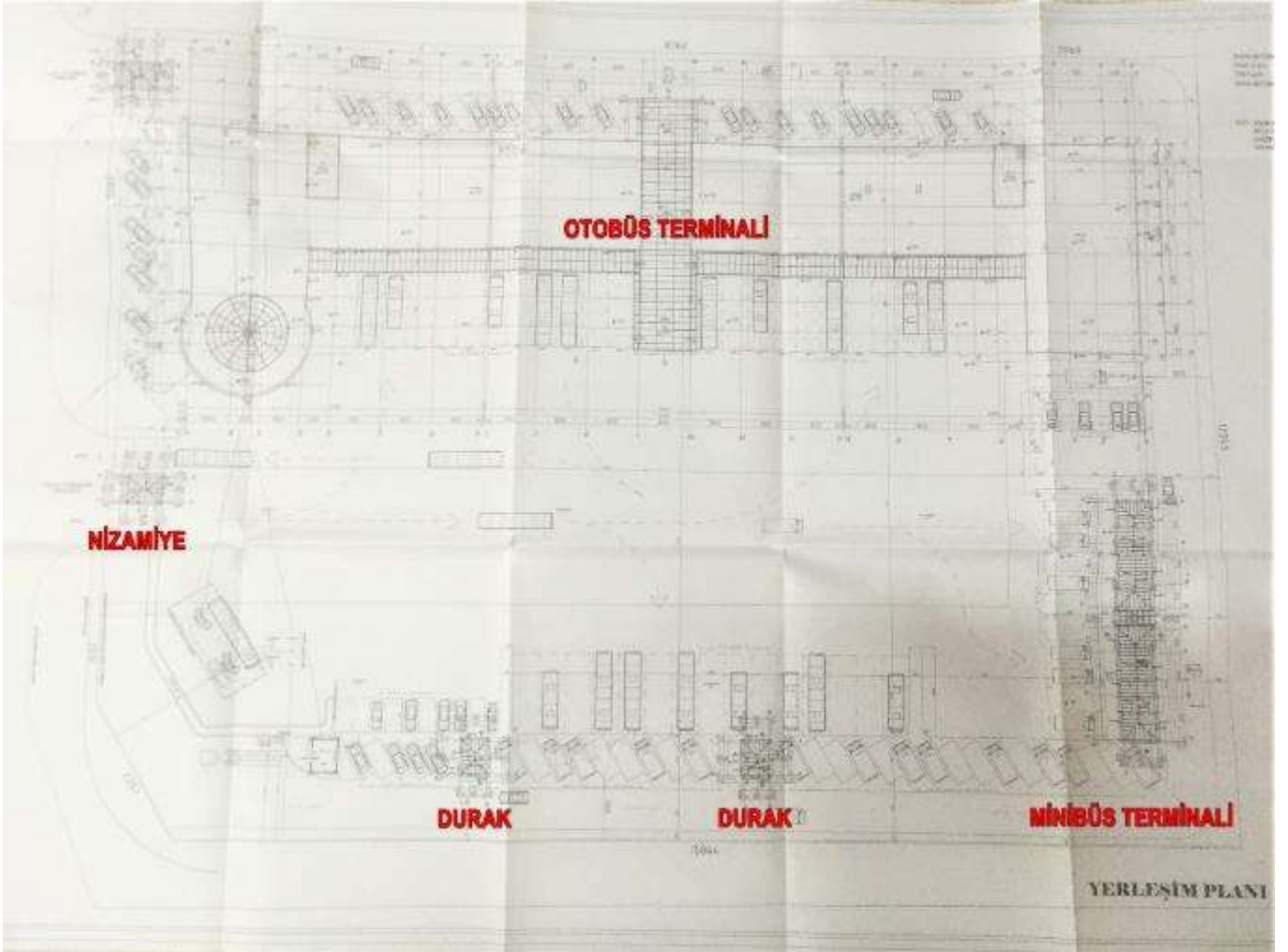
Kuşaklar

193. Beton kalitesi		194. Beton kalitesi		195. Beton kalitesi		196. Beton kalitesi		197. Beton kalitesi	
198. Beton kalitesi		199. Beton kalitesi		200. Beton kalitesi		201. Beton kalitesi		202. Beton kalitesi	
203. Beton kalitesi		204. Beton kalitesi		205. Beton kalitesi		206. Beton kalitesi		207. Beton kalitesi	
208. Beton kalitesi		209. Beton kalitesi		210. Beton kalitesi		211. Beton kalitesi		212. Beton kalitesi	
213. Beton kalitesi		214. Beton kalitesi		215. Beton kalitesi		216. Beton kalitesi		217. Beton kalitesi	
218. Beton kalitesi		219. Beton kalitesi		220. Beton kalitesi		221. Beton kalitesi		222. Beton kalitesi	
223. Beton kalitesi		224. Beton kalitesi		225. Beton kalitesi		226. Beton kalitesi		227. Beton kalitesi	
228. Beton kalitesi		229. Beton kalitesi		230. Beton kalitesi		231. Beton kalitesi		232. Beton kalitesi	
233. Beton kalitesi		234. Beton kalitesi		235. Beton kalitesi		236. Beton kalitesi		237. Beton kalitesi	
238. Beton kalitesi		239. Beton kalitesi		240. Beton kalitesi		241. Beton kalitesi		242. Beton kalitesi	

ONAYLI MİMARİ PROJE

T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

ŞEHİR ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ BEKOLUK İKİNCİ TERMİNALİ		
VAZİYET PLANI			
MÜHÜRLEME	FAKTA ADI	ADINA	FAKTA NO
YERLEŞTİRİLMİŞ		2021	100/1
PROJE NO/SİTESİ	ATIK-SOYADI	PROJE/DOKÜMAN NO	İSİM BELİ NO
			100/1
HEPİTÖRÜN İSİMİ			
ŞEHİR BELEDİYESİ			
İL/İLÇE			
FAKTA ADI			OLÇEK
ŞEHİRİN FAKTA NO		YERİ	100/1-100
ONAY			
	TARİHİ	İSİM-İNVAZİYER	İMZA
			
PROJEYİ ÇİZENİN İSİMİ			
PROJEYİ ÇİZENİN MÜHÜRÜ			
ŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANI			



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü				
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARASI TERMİNALI			
OTOBÜS TERMİNALI BODRUM KAT PLANI				
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	
YÖKLENCİ FİRMA		TEL FAX E-MAIL		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO
İMZA				
BETONARME	SÖZMÜN	İNŞ. MÜH.		
NERGİ TESİSAT	HAKKARİNGİN	MİL. MÜH.		
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETH	İSK. MÜH.		
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ			ÖLÇEK
REVİZYON	TARİHİ	AÇIKLAMA		1/100
ONAY				
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV		İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ				
İYİY. PROJE SUBE MÜDÜRÜ				
İYİY. BİRLERİ DAİRE BAŞKAN				



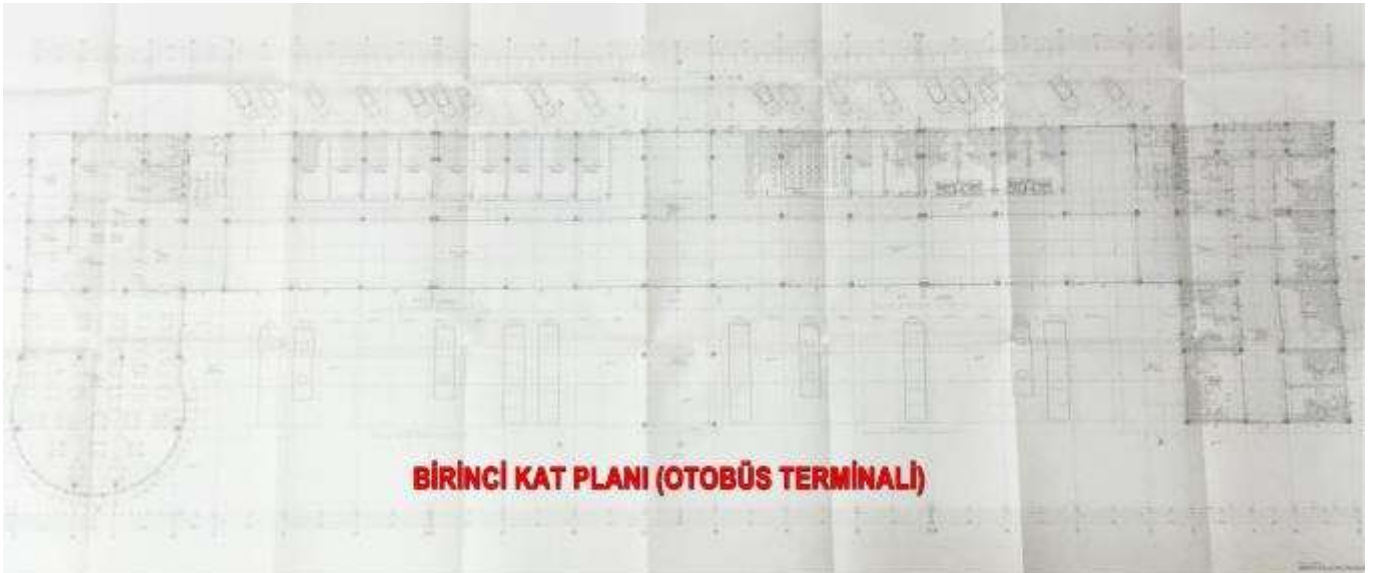
T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ BEHERLER ARASI TERMİNALI			
OTOBÜS TERMİNALI ZEMİN KAT PLANI				
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	
YÖRELCİ HİSSE			TEL :	
			FAX :	
			E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI /DIPLOMA NO	OGA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SEKİNYON	İNŞ. NO		
ŞİŞE TESİSAT	HALLİK FİBİRİN	MAK. NO		
ELEKTRİK	BAŞTAFİ ÖZMETİN	ELX. NO		
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ			ÖLÇEK 1/500
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA		
ONAY				
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV	İMZA	
GENETİM GÖREVLİSİ				
ETÜT PROJİ ŞUBE MÜDÜRÜ				
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI				



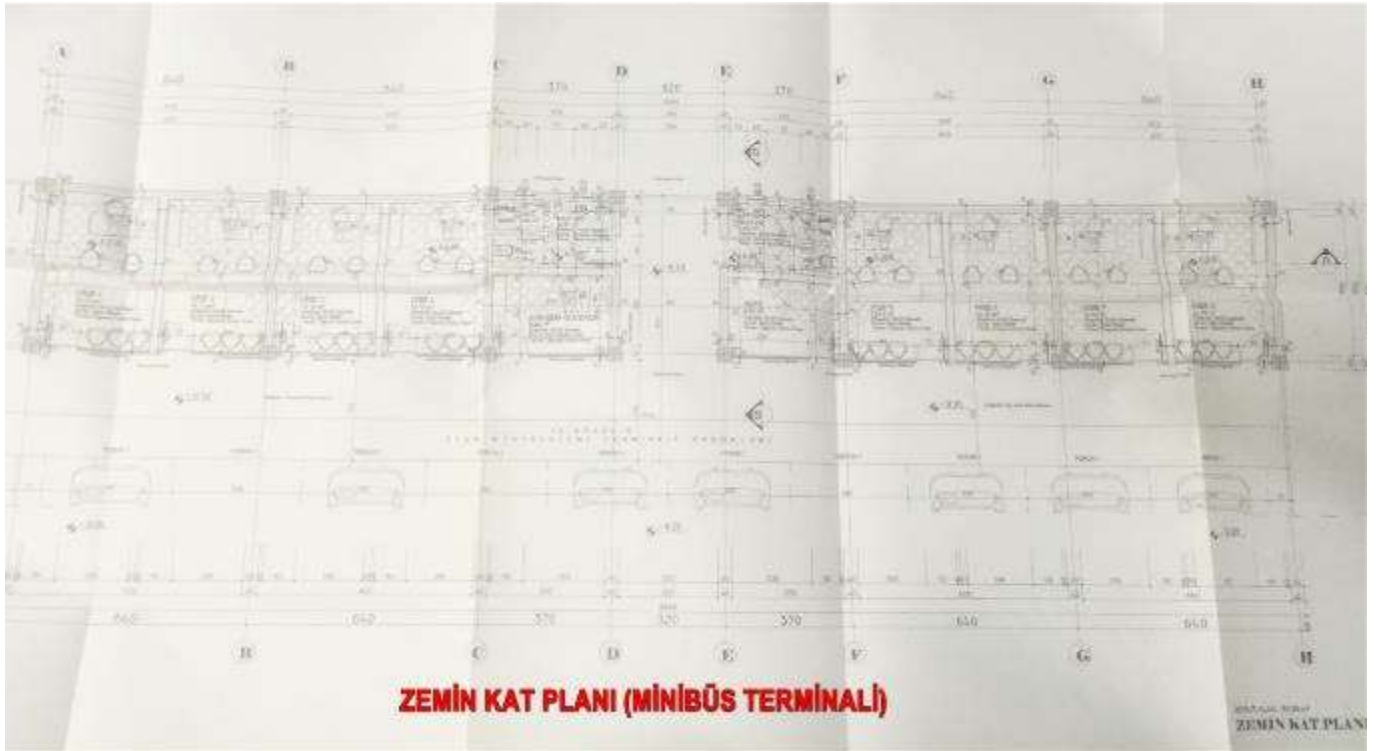
T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARASI TERMİNALİ				
OTOBÜS TERMİNALİ BİRİNCİ KAT PLANI					
MAHALLE	PAPTA	ADA	PARSEL		
YÜKLENCİ FİRMA	TEL		E-MAIL		
PROJE MÜELLİFİ	ADN - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SKTİ NO	İMZA
BETONARME	SEÇİM KÖN	DİŞ. MÖH.			
MEHİL TİNDİT	HALUK PERŞEN	MAK. MÖH.			
ELECTRİK	MUSTAFA ÖZMERTİN	ELC. MÖH.			
PAPTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			1/100
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞİFRESİ MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



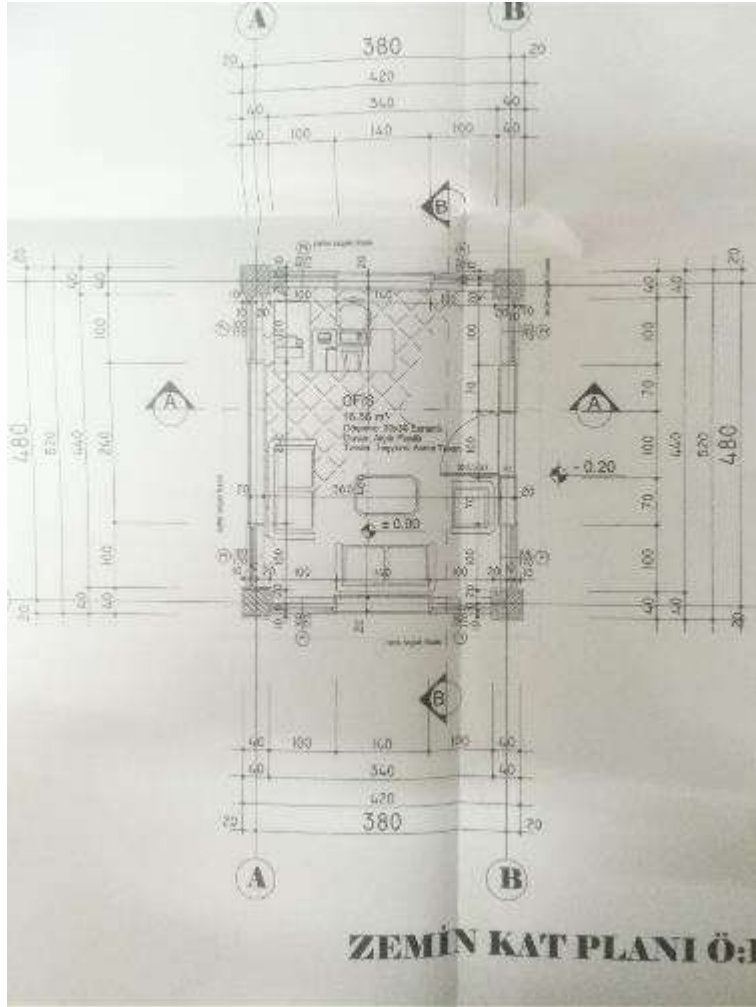
T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ SİHİLER ARSIYI FİRMANALI		
MINİBÜS TERMINALI ZEMİN KAT PLANI				
MARŞLİ	PAFTA:		ADA:	PARSE:
YATILANCI FIRMA:			TEL:	
			FAX:	
			E-MAIL:	
PROJE MÜELLİP:	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCE. NO
MÜTÜNARMI	YERİN İSİMİ	TAŞIYICI		
İHHİC İHHİSAT	HİCİP İHHİSİ	İHHİC İHHİSİ		
İHHİC İHHİSİ	İHHİC İHHİSİ	İHHİC İHHİSİ		
ZAPTA ADI	MİNİBÜS DETAY PROJELERİ			ÖLÇEK
İHHİC İHHİSİ	TARİHİ	AÇIKLAMA		1/50
ONAY				
	TARİHİ	İSİM-ÜNVAN-GÖREV	İMZA	
İHHİC İHHİSİ				
İHHİC İHHİSİ				
İHHİC İHHİSİ				



T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI	ÇARŞAMBA 49.000 YERLERİNDEN ARAYI ZEMİN KATI		
NİZAMİYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ			
KÖYÜ	PAFTA	ADA	PARSEL
YERİ		314	PAŞA EMLAK
PROJE NO	ADA-SOYADA	ÇEVRE KURUMUNA NO	İTİFA KURUMUNA NO
BETONÇU	MÜHÜR	İMZA	
YERİ	KAYIT NO	İMZA	
TEKİR	MÜHÜR	İMZA	
KAYIT NO	MÜHÜR	İMZA	
TEKİR	MÜHÜR	İMZA	
ONAY			ÖLÇEK
			1/50
ONAY			
İMZA	İMZA	İMZA	
İMZA	İMZA	İMZA	
İMZA	İMZA	İMZA	
İMZA	İMZA	İMZA	
İMZA	İMZA	İMZA	
İMZA	İMZA	İMZA	



T.C.		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ	
MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ			
HESAP NO	31271	İKAMET MAH./SEMT	YESİLIRMAK MAHALLESİ
DÖNEMİ	2018	CADDE	YENİ SAMSUN CADDESİ
YILI	2019	SOKAK	YENİ OTAGAR
BEYAN SIRASI	1	KAPI/DAİRE	220/-
SOYADI		İL/İLÇE	
ADI		EY TELEFON	
ÜNVANI	AVRASYA GYO AŞ	CEP TELEFONU	0362 8335534
TC KİMLİK NO		POSTA KODU	
VERGİ DAİRE	ZINCIRLIKUYU (ST.	e-posta adr.	
VERGİ NO	1050056920	İŞYERİ MAH./SEMT	
BABA ADI		CADDE	
DOĞUM YERİ		SOKAK	
DOĞUM TARİHİ		KAPI/DAİRE	
İNİKAL TARİHİ		İL/İLÇE	
KABUL TARİHİ	08/03/2010	TELEFON	
POSTA (E/H)	Elden	VERİLİŞ NEDENİ	Değişiklik
EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ			
MÜKELLEF NO	31271	Kaydeden :	FDÜNDAR
MÜKELLEF ADI			
MAHALLESİ	YESİLIRMAK MAHALLESİ	HİSSE/ORANI	1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK	YENİ SAMSUN CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ	8.705.486,30
KAPI DAİRE NO	220 //	MUAF KISIM	.00
SİTE /BLOK	YENİ OTAGAR	İSTİSNALAR	.00
KAT NO		VERGİ MATRAHI	8.706.000,00
PAFTA NO	F07D05D4A	DAİMİ MUAF/İKM	H / H
ADA/PARSEL	113/3	KAL/ASAN 0,1	H / H
TAP.CİLT/SAYFA	/	ARSA HİSSE DE.	1.923.528,31
BİNA ARSA ALANI	5.111,96	BİNA M2 DEĞER	542,20
ARSA HİSSESİ	1/1 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ:	10,138,35
B. AİT ARSA M2	5.111,96	BİNA HİSSE M2	10,138,35
İNŞAATIN TÜRÜ	Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL.	6.509.563,97
İNŞAATIN SINIFI	2.S nrf	KALORİFER	.00
KULLANIŞ ŞEKLİ	OKUL BİNALARI	ASANSÖR	.00
İNŞAAT BİTİM TR	22/12/2009	KAL+ASA+BİNA	6.509.563,97
İKTİSAP TARİHİ	16/02/2011	AŞINMA PAYI	650.956,40
KİSİTLİLİK TRH		AS BİNA MALI	5.858.607,57
MUAFİYET B.YILI		ASGARİ BEYAN	7.782.135,88
MUAFİYET SÜRESİ		SATIŞ TARİHİ	
ASG.HESAP YILI	2019	Nedeni	
AÇIKLAMA:	Arsa M2 Değ: 376,28	Borç Tutanı	
			17,228,20
FDÜNDAR	TAPU AÇIKLAMASI	18-06-2019	ASLININ AYNIDIR
	Mahalle :		
	Kat No :		
	Bağımsız No :		
SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN: SATICININ SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEYİ			

7.2 DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
Başbakanlık
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415.01-E.11953
Konu : Listeye Alınma Başvurunuz hk.

25.10.2017

KUZUY KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kuzey Yıldızı Mah. 100.Yıl Bulvarı No:38/45
Canik/SAMSUN

İlgi: a) 18.04.2016 tarihli başvurunuz.
b) 06.09.2017 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı başvurularınızda; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 09.10.2017 tarih ve 36/1230 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü oldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları

Eskişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000
Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345600 İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Bu belge f4abf72f-jc67-4880-b70f-955b2da8e998 numarası ile elektronik imzalamayla üretilmiştir. <https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulatabilirsiniz.

doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği" nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce KEP adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

e) Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'in "Sicil Tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz tarafından lisansa tabi gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve yardımcıları ile konut değerlendirme uzmanı ve yardımcılarının işe giriş tarihinden ve bu kişilerin işten ayrılmaları halinde, ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)'na Şirketiniz tarafından bildirimde bulunulması ve bu itibarla, sözkonusu sicil bildirimlerinin Şirketiniz tarafından yapılabilmesini teminen SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketiniz yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve II-14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sisteminde işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

7.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
-	-	-	-	-