



GENEL MÜDÜRLÜK
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
31.12.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

(SAMSUN –HAVZA OTOGARI)

RAPOR TARİHİ : 14.01.2015
RAPOR NO : 2014/OZ/111

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

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



RAPOR NO: 2014-OZ-111

RAPOR TARİHİ: 14.01.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-111
RAPOR TARİHİ:	14.01.2015
RAPORU TALEP EDEN:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	İNÖNÜ MAHALLESİ, İNÖNÜ BULVARI NO:57 HAVZA/SAMSUN
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	SAMSUN-HAVZA OTOGARI
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312.44 m ² yüzölçümlü, “ İki Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Terminal Alanı
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri: 8.000.000,00-TL KDV Dâhil Yasal Durum Değeri: 9.440.000,00.-TL

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

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörle
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

- EKLER:**
- 1- FOTOĞRAFLAR
 - 2- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
 - 3- ÇAP BELGESİ
 - 4- İMAR DURUMU
 - 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ
 - 6- YAPI RUHSATI
 - 7- MİMARİ PROJE
 - 8- EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
 - 9- KİRA SÖZLEŞMESİ
 - 10- DİĞER BELGELER
 - 11- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 14.01.2015 tarihinde, 2014-OZ-111 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312,44 m² yüzölçümlü, "İki Katlı Betonarme Otopark Binası Ve Arsası" nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 31.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 13.01.2015 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 31.12.2014 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 31.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2014-OZ-111 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel sayılı 10.312,44 m² yüzölçümlü, "İki Katlı Betonarme Otogarı Binası Ve Arsası" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Hisse: Tam) mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Uydu Görüntüleri





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

Değerleme konusu taşınmaza ait, Havza Tapu Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-2), Havza Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınmış imar planı (Ek-3), Havza Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 2012, 2013, 2014 yılına ait emlak vergi değerleri yazısı (Ek-4) ekte sunulmuştur.

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

YETKİ BELGESİ

-2 numaralı parsel üzerinde konumlu Havza Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 17.07.2008 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur.

(17.07.2008 tarihinde verilmiş olup 17.07.2013 tarihine kadar geçerliliğini yitirdiği tespit edilmiştir.)

3.3. İmar Bilgileri

Havza Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarihli plan örneği (Ek-3) ile değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri belirlenmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ekli yazılarında değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Havza Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Terminal Alanı"nda kalmakta olduğu belirlenmiştir.

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Havza Tapu Müdürlüğü'nde 31.12.2014 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup 31.12.2014 tarihli tapu kayıt belgesinden taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı anlaşılmıştır.

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

Havza Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan 31.12.2014 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın 2012, 2013, 2014 yılı emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2012 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.076.179.-TL

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.316.121.-TL

2014 Yılı Emlak Rayiç Değeri 3.331.483.-TL

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

653 ADA 2 PARSEL

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

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

Samsun İli, Havza İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin bina olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle taşınmazın, tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km²'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum illeridir. Samsun ili yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamülleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergahı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler; Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Canik Başarı Üniversitesi, toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canik Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır. Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem; Gar ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır. İklim; Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir.

SAMSUN-HAVZA:

Coğrafi konumu: İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz bölgesine bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, Kuzeyinde Bafra, Güneyinde Suluova, Doğusunda Kavak, Batısında Vezirköprü, Güneybatısında Merzifon, Güney doğusunda Ladik ilçeleri ile komşudur. Yüzölçümü 793 km² olup, bunun 765 km²'si kırsal kesime, 28 km²'si ilçe merkezine aittir. Rakımı ise 675 metredir. İlçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy vardır.

Havza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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

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

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

4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmaz, 10.312,44 m² alanlı parsel üzerine kurulu, bodrum, zemin, 1 normal kattan oluşan betonarme yapıdır.

Onaylı mimari projesine göre bodrum kat: kazan dairesi, malzeme deposu, 2 adet rezerv teknik odası, su deposu, 2 adet atölye, elektrik odası, sığınak, 2 adet wc, zemin kat: lokanta, mutfak, 3 adet dükkan, fuaye, 2 adet büfe, bekleme odası, 10 adet yazıhane, sirkülasyon holü, kafe, kafeterya, 2 adet wc, 1. normal kat: zabıta, ptt, 15 adet büro, sağlık, polis, 3 adet mescit, 2 adet wc hacimlerinden, toplam yaklaşık brüt 3.133,00 m² inşaat alanına sahiptir.

Yapı kullanma izin belgesine ve yapı ruhsatına göre; 37 adet iş yeri alanı 1.723,62 m², kazan dairesi, kalorifer dairesi, su deposu, giriş holleri, sığınak, diğer ortak alanlarının alanı 2.229,38m² olmak üzere toplam inşaat alanı 3.953,00m²'dir. Toplam İnşaat alanı belirlenirken yapı kullanma izin belgesi esas alınmıştır.

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, 10.312,44 m² alanlı parsel üzerine kurulu, bodrum, zemin, 1 normal kattan oluşan betonarme yapıdır.

Onaylı mimari projesine göre bodrum kat: kazan dairesi, malzeme deposu, 2 adet rezerv teknik, su deposu, 2 adet atölye, elektrik odası, sığınak, 2 adet wc, zemin kat: lokanta, mutfak, 3 adet dükkan, fuaye, 2 adet büfe, bekleme odası, 10 adet yazıhane, sirkülasyon holü, kafe, kafeterya, 2 adet wc, 1. normal kat: zabıta, ptt, 15 adet büro, sağlık, polis, 3 adet mescit, 2 adet wc hacimlerinden, toplam yaklaşık brüt 3.953,00 m² inşaat alanına sahiptir.

Yapı kullanma izin belgesine ve yapı ruhsatına göre; 37 adet iş yeri alanı 1.723,62 m², kazan dairesi, kalorifer dairesi, su deposu, giriş holleri, sığınak, diğer ortak alanlarının alanı 2.229,38 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 3.953,00 m²'dir.

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde 2.yöntem olarak kira gelirleri dikkate alınarak “Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları)” kullanılmıştır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın boş arazi değeri 5.150.000.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

HAVZA BELEDİYESİ

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 1810 m² alana sahip olan akaryakıt lejantlı boş arsanın 1.267.890 TL muhammen bedeli üzerinden 2-3 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (700 TL/m²)

HAVZA BELEDİYESİ

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 2585 m² alana sahip olan ayrık nizam dört kat konut imarlı boş arsa 1.292.865,00 TL muhammen bedel üzerinden 2-3 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır (500 TL/m²)

SAHİBİNDEN:0 (532) 487 38 96

-Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede ancak ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede bulunan 5200 m² alana sahip olan ticari imara sahip üzerinde bulunduğu yola ~60 metre cephe uzunluğu bulunan boş arsa 1.400.00,00 TL bedel ile satılıktır. (269 TL/m²)

KEVSER EMLAK 0537 258 98 05

-Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık dükkan bulunmadığı otogara yakın konumda bulunan 50-60 m² alanlı dükkanların aylık kira bedellerinin 700-800 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır.(13-16 TL/m²/ay)

Bölgede yapılan incelemede ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre 400-TL ile 700-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezine yakın konumda bulunmakta olup parselin konumu mevcut yapısı, emsalleri, taşınmazın beton sahası, çevre düzenlemesi, totem tabelası gibi yatırımları da dikkate alınarak parsel birim metrekare değerinin 500,00.TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri;
 $10.312,44\text{m}^2 \times 500,00\text{-TL/m}^2 = 5.156.220\text{-TL} \sim \mathbf{5.150.000,00\text{-TL}}$
olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 3.953,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 800,00TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; 7 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değerinin:

Terminal Yapı Değeri: $3.953,00 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{.-TL/m}^2 \times 0,90 = 2.846,160 \text{.-TL} \sim 2.850.000,00 \text{.-TL}$
Taşınmazın Arsa Değeri: $10.312,44 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{.-TL/m}^2 = 5.156.220 \text{.-TL} \sim 5.150.000,00 \text{.-TL}$
Taşınmazın Toplam Değeri: $8.002.380 \text{ TL} \sim 8.000.000,00 \text{.-TL}$
olarak belirlenmiştir.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır. İndirgenmiş nakit akımlarında bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibarıyla beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibarıyla işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur.

İskonto faktörü olarak kullanılan en yaygın değerlerden biri, yatırımcının değerlemeye konu gayrimenkulden beklediği getiri oranıdır. Beklenen getiri oranı, her ne kadar herkes tarafından üzerinde uzlaşılan nesnel bir değer olmasa da, finans literatüründe çok yaygın olarak kullanılan bir iskonto oranıdır.

Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir. Likiditesi görece çok daha düşük gayrimenkul yatırımları ise, gerek hazine bonusu, gerekse şirket tahvilleri ve hisse senetleri gibi sermaye piyasasının diğer temel finansal araçlarına oranla daha riskli bir yatırım aracıdır. Dolayısıyla, hazine bonusuna oranla daha yüksek risk taşıyan diğer temel finansal araçlar için yatırımcılar ilave bir getiri (risk primi) beklentisinde olacaktır.

Beklenen getiri oranının bu hesaplama biçimi, son derece nesnel bir ölçüt olan risksiz faiz oranını baz alması ve hesaplama kolaylığı bakımından diğerlerine göre öne çıkmaktadır. Ancak, piyasaların istikrarlı olduğu dönemlerde oldukça kullanışlıdır. Değerlemede kullanılacak iskonto oranının tespiti, değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarıyla doğrudan ilgilidir. Ülke koşulları ve dönemsel piyasa gelişmeleri, söz konusu iskonto oranı üzerinde belirleyici etkilere sahiptir.

Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir.

Buradan hareketle, gayrimenkul değerlendirilmede kullanılacak iskonto oranı, risksiz faiz oranına belli bir risk

primi ilave etmek suretiyle bulunabilir.

$$r = rrf + rrp$$

r : Gayrimenkulün beklenen getiri oranı (Kapitalizasyon oranı)

rrf : Risksiz faiz (getiri) oranı

rrp : Risk primi

Hazine bonusu gösterge faiz oranı % 7,50 olarak alınmıştır. Reel faiz oranının son dönemlerde çok düşük olması nedeni ile, enflasyon oranları da dikkate alınarak % 5,5 risk primi eklenmesi suretiyle iskonto oranının % 13 olarak alınmasının, büyüme oranının ise % 10 olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bunun yanı sıra toplam 3.953 m² kapalı alana sahip, İnönü Caddesi Bulvarı, No:12 Havza / SAMSUN adresinde yer alan Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 01.02.2014 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 35.000 TL+KDV. Bedeli üzerinden Gökmen Tur Turizm İnş.Taş.Nak.san. ve Tic.Ltd. Şti'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den öğrenilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın İndirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre 6.970.000 TL olarak belirlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - Havza Otobüs Terminali)					
	2015	2016	2017	2018	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	420.000,00 ₺	462.000,00 ₺	508.200,00 ₺	559.020,00 ₺	614.922,00 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	371.681,42 ₺	361.813,77 ₺	352.208,09 ₺	342.857,44 ₺	5.540.333,42 ₺
Büyüme Oranı	10,00%				
İskonto Oranı	13%				
				Net Bugünkü Değerlerin Toplamı	6.968.894,13 ₺
				~	6.970.000,00 ₺

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu 3.953 m² kapalı alana sahip, İnönü Caddesi Bulvarı, No:12 Havza /SAMSUN adresinde yer alan Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 01.02.2014 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 35.000 TL+KDV. Bedeli üzerinden Gökmen Tur Turizm İnş. Taş. Nak.San. ve Tic.Ltd. Şti'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen kira sözleşmesinin tetkikinden anlaşılmıştır. Söz konusu kira sözleşmesinin E maddesinin 2 fıkrasında sözleşme süresinin uzatılması halinde 1.yıl kira bedelinin % 20 oranında, müteakip yıllarda kira bedelinin % 15 oranında arttırılacağı hükme bağlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1.723,62m²'dir. Zemin kattaki dükkan ve yazıhane toplam kiralanabilir alanı 783,41,00m², 1. Normal kattaki büroların toplam kiralanabilir alanı 940,21m², toplam kiralanabilir alanı 1.723,62m² olduğu belirlenmiştir. Otogar içinde projesine göre 37 adet işyeri bulunmaktadır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde 5 adet dükkan/ yazıhanenin kirada olduğu bilgisi alınmış olup yol kotu seviyesinde yer alan yaklaşık 20 m² büyüklüğünde ki dükkan ve yazıhanelerin aylık kira değerlerinin 750 TL/ay , aylık m² kira birim değerlerinin 37,5.-TL/m²/ay olduğu öğrenilmiştir. Otogar binası içinde bulunan dükkanların bir kısmının otogarın kiracısı Gökmen Tur Turizm İnş.Taş.Nak.San.Tic. Ltd.Şti.tarafından işletildiği, otogar içinde doluluk oranının yaklaşık % 80 seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, otogar dışında bulunan dükkanlarda aylık m² kira bedellerinin 13-16 TL/m²/ay civarında olduğu, otogar içerisinde yer alan dükkan veya mağazaların ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 37.TL olabileceği, 1. normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 26.TL olabileceği görülmüş olup otogar içindeki kira bedellerinin bölgenin rayiçlerinin üstünde olduğu kanaatine varılmıştır. Bütün bu veriler ışığında değerlendirme konusu taşınmaz malın mevcut kira bedelinin artış uygulanmadan devam ettirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam;

Yıllık kira bedelinin: 35.000 TL x 12 ay = 420.000 TL

Aylık kira bedelinin :35.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2014 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 800,00.-TL'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

3.953,00m² x 800,00.-TL/m²= **3.162.400.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin bina olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle taşınmazın tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmaz hisseli mülkiyete sahip değildir. Ayrıca taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi düzenlendiği anlaşıldığından taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değeri belirlenmiş ve taşınmazın maliyet yöntemine göre taşınmazın toplam değeri 8.000.000 TL, Ayrıca İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alınarak değeri 6.970.000 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile tespit edilen değerinin piyasa şartlarına göre gerçek değeri yansıtmayacağı kanaati hasıl olduğundan maliyet yöntemi ile bulunan 8.000.000 TL değer taşınmazın adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Havza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmaza ait imar dosyasında 28.08.2007 tarih ve 28 sayılı Mimari Projesi'nin, 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayılı Yapı Ruhsatı'nın, 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin, 2 numaralı parsel için verilmiş 22.04.2013 tarihli Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı, 2 numaralı parsel üzerinde konumlu Havza Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 17.07.2008 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesinin (17.07.2008 tarihinde verilmiş olup 17.07.2013 tarihine kadar geçerliliğini yitirdiği tespit edilmiştir.) bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın mevzuat hükümleri çerçevesinde yasal evraklarının tam olduğu anlaşılmıştır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “b” fıkrasında “Portföylerine alacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin bina olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle taşınmazın tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, B.a pafta, 653 ada, 2 parsel, 10.312,44m² yüzölçümlü, "İki Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası" nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarı ile değerinin;

KDV HARİC
8.000.000-TL

SEKİZ MİLYON TÜRK LİRASI

KDV DAHİL
9.440.000-TL

DOKUZ MİLYON DÖRT YÜZ KIRK BİN TÜRK LİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Carl.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212 2440961 Fax: 2440966
Beyoğlu VD:649 053 9126
Tic.Sic.No:007062

EK-1 FOTOĞRAFLAR:









ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-2 TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ

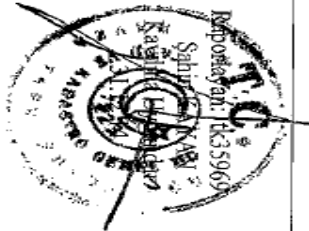
İl		Türkiye Cumhuriyeti		Foreğraf		
İlçe	BAĞSUN	 TAPU SENEDİ				
Mahalle	HAUZAR/O					
Köy	İNENİ					
Bölge						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Paftal No.	Yatırım		
				ha	m ²	cm ²
5799725.00YTL B. A.	553	2	1	0812	.44	
Nispeti	2 KATLI BETONARME İTOGAR BİNA					
Sını	Paftasında					
Edinme Sebebi	TANIRI Avrasya Yatırım İştirak ER ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, satışından besbil edildi.					
Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Güçle	Yayımlı No.	Çizim No.	Bahçe No.	Sıra No.	Tarih	Ölçü
Çizim No.	12	1070	16/02/2011		Çizim No.	
Bahçe no.					Bahçe No.	
Sıra No.	3696				Sıra No.	
Tarih	11/11/2010				Tarih	

ATILMAK İZİN

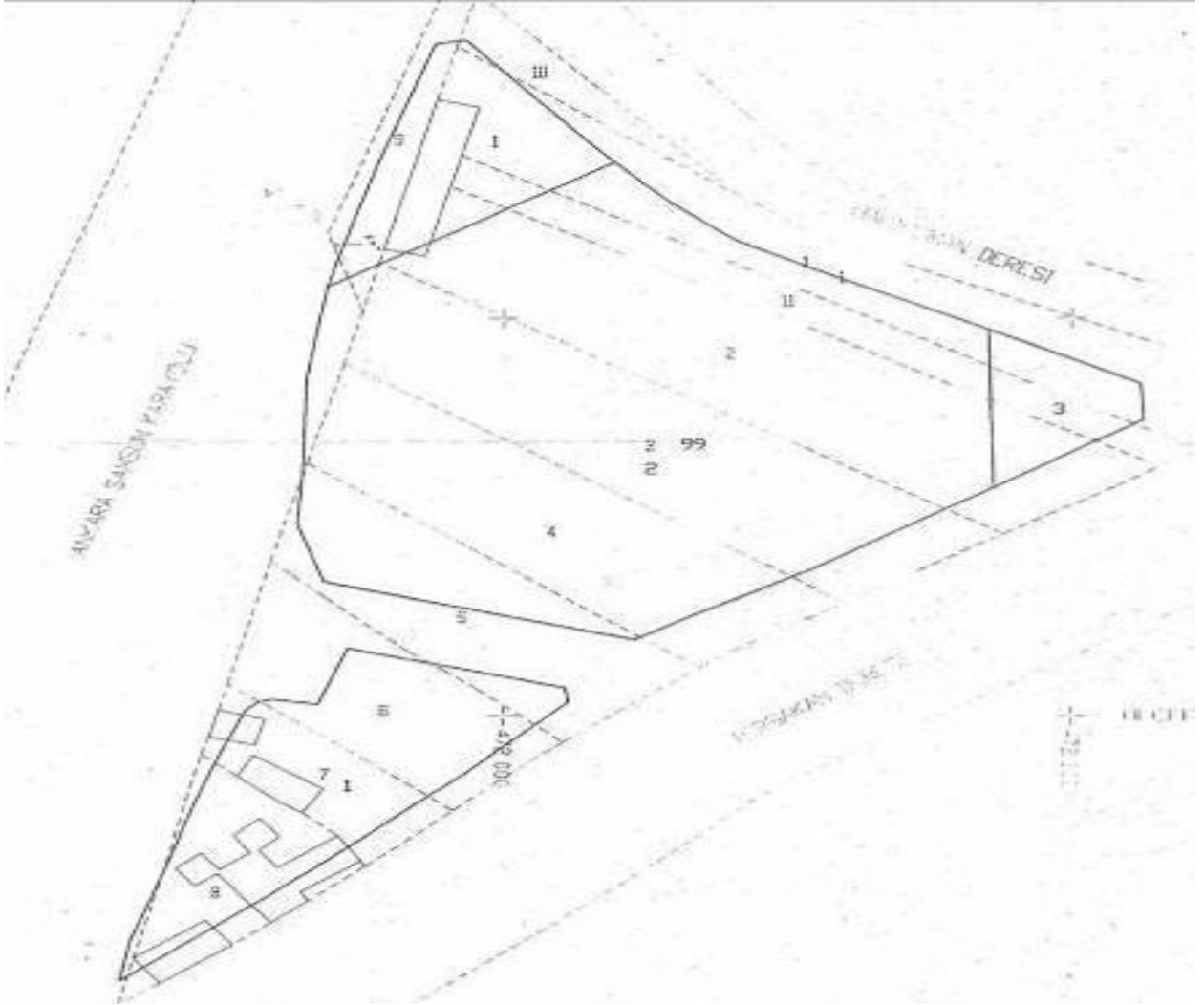
Diğer Kurumlar İçin İstisna İle Kullanılmayan.

Sıra No 129

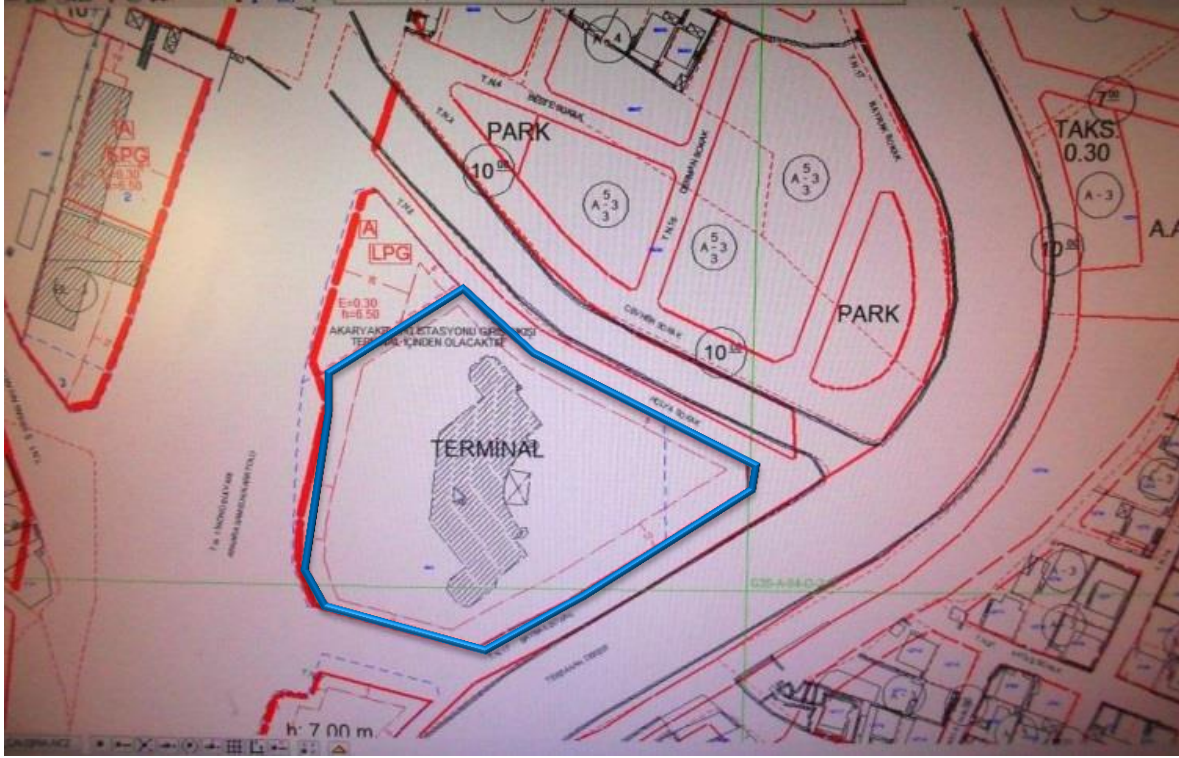
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 653/2			
Zemin No	: 65205529	Yüzölçüm	: 10.312,44 m ²			
İl / İlçe	: SAMSUN/HAVZA	Ana Taş. Nitelik	: 2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Havza TM					
Mahalle / Köy Adı	: İNÖNÜ Mah.					
Merkezi	:					
Çift / Sayfa No	: 12 / 1070					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
181193997	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	10.312,44	Satış - 16/02/2011 - 505-	



EK-3 : ÇAP BELGESİ



EK-4: İMAR DURUMU



T.C.
HAVZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

SAYI : 17717321-622.03-.....
KONU : Dilekçeniz Hk.

HAVZA
31/12/2014

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi; 31.12.2014 tarihli dilekçeniz,

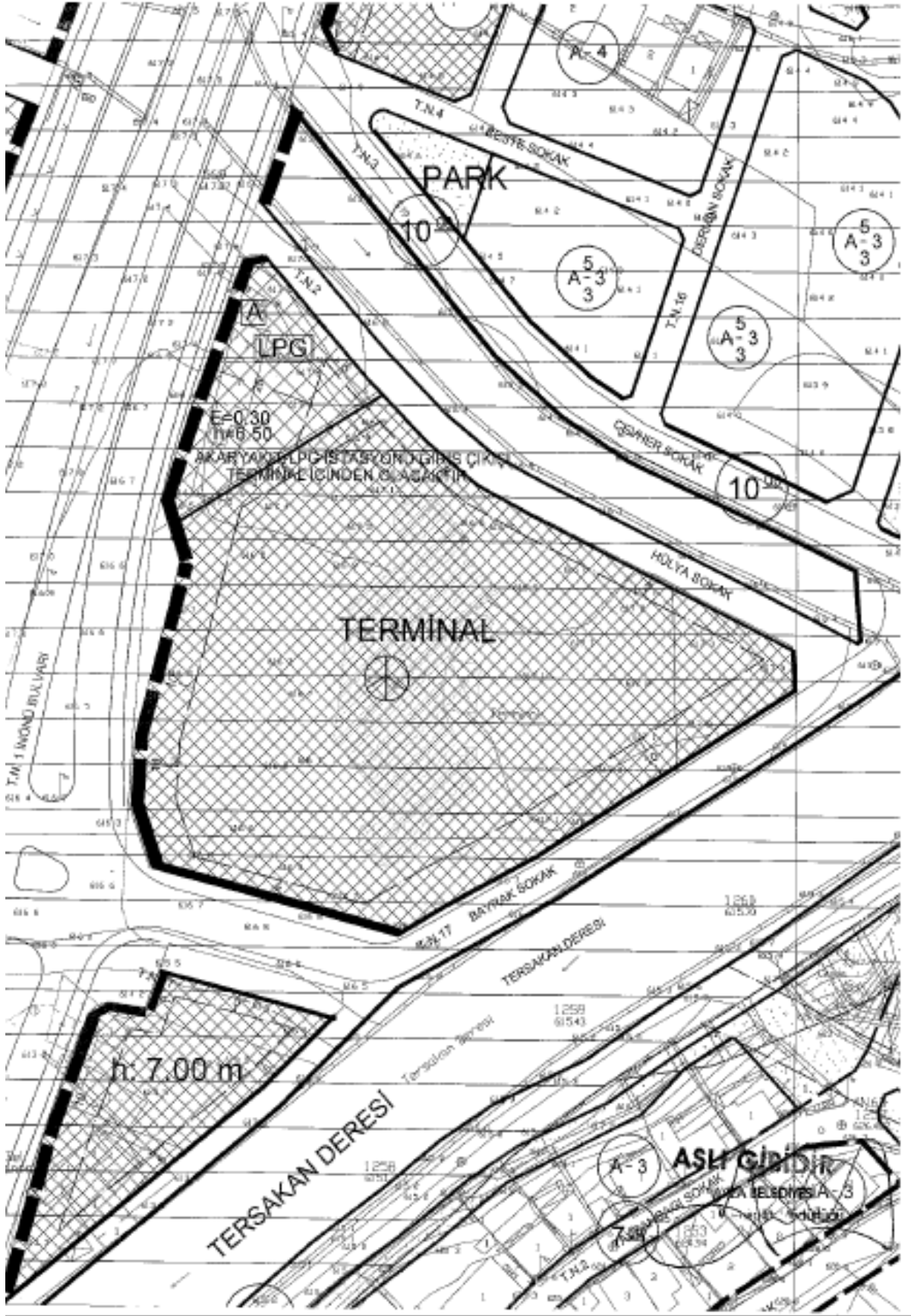
İlgi dilekçenizde, İnönü Mahallesi'nde bulunan, 653 ada 2 no.lu parselin imar durumu hakkında bilgi istenmiştir.

Bahse konu parsel imar planımızda Terminal alanı olarak belirlenmiş olup, son üç yıldır herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilginize rica ederim.

Nihal KUTLUER
İmar ve Sel. Md.

EK1 :
İmar Planı Fot.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					266360	
1. Başvuru tarihi (Tarih)		2. Başvuru türü (Tür)		3. Başvuru alanı (Alan)	4. Başvuru sayısı (Sayı)	5. Başvuru ücreti (Ücret)
10.12.2008		Yapı Kullanma İzin Belgesi		26.09.2007	2007ZB	14.05.1991
12. Başvuru türü (Tür)		13. Başvuru alanı (Alan)		14. Başvuru sayısı (Sayı)	15. Başvuru ücreti (Ücret)	16. Başvuru tarihi (Tarih)
1. Yeni Yapı		10.12.2008		1	37	15.05.2007
17. Başvuru türü (Tür)		18. Başvuru alanı (Alan)		19. Başvuru sayısı (Sayı)	20. Başvuru ücreti (Ücret)	21. Başvuru tarihi (Tarih)
26.09.2007		2007ZB		1	37	15.05.2007
22. Başvuru türü (Tür)		23. Başvuru alanı (Alan)		24. Başvuru sayısı (Sayı)	25. Başvuru ücreti (Ücret)	26. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
27. Başvuru türü (Tür)		28. Başvuru alanı (Alan)		29. Başvuru sayısı (Sayı)	30. Başvuru ücreti (Ücret)	31. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
32. Başvuru türü (Tür)		33. Başvuru alanı (Alan)		34. Başvuru sayısı (Sayı)	35. Başvuru ücreti (Ücret)	36. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
37. Başvuru türü (Tür)		38. Başvuru alanı (Alan)		39. Başvuru sayısı (Sayı)	40. Başvuru ücreti (Ücret)	41. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
42. Başvuru türü (Tür)		43. Başvuru alanı (Alan)		44. Başvuru sayısı (Sayı)	45. Başvuru ücreti (Ücret)	46. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
47. Başvuru türü (Tür)		48. Başvuru alanı (Alan)		49. Başvuru sayısı (Sayı)	50. Başvuru ücreti (Ücret)	51. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
52. Başvuru türü (Tür)		53. Başvuru alanı (Alan)		54. Başvuru sayısı (Sayı)	55. Başvuru ücreti (Ücret)	56. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
57. Başvuru türü (Tür)		58. Başvuru alanı (Alan)		59. Başvuru sayısı (Sayı)	60. Başvuru ücreti (Ücret)	61. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007
62. Başvuru türü (Tür)		63. Başvuru alanı (Alan)		64. Başvuru sayısı (Sayı)	65. Başvuru ücreti (Ücret)	66. Başvuru tarihi (Tarih)
14.05.1991		C.12 S.HF.1066-1070		1	37	15.05.2007

Ekim TAS Fen Bil. Müd. v. 2

Kullanılacak Alan İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler								
1. Alan (Bina İçi Sığarak)	2. Alan (Bina İçi Sığarak)	3. Alan (Bina İçi Sığarak)	4. Alan (Bina İçi Sığarak)	5. Alan (Bina İçi Sığarak)	6. Alan (Bina İçi Sığarak)	7. Alan (Bina İçi Sığarak)	8. Alan (Bina İçi Sığarak)	9. Alan (Bina İçi Sığarak)	10. Alan (Bina İçi Sığarak)	11. Alan (Bina İçi Sığarak)	12. Alan (Bina İçi Sığarak)
37	1723.62	252	55	25.25	1358.0	937.23	37	3953	37	3953	3953
Teknik Özellikleri			Teknik Özellikleri								
1. Alan (Bina İçi Sığarak)			1. Alan (Bina İçi Sığarak)								
2. Alan (Bina İçi Sığarak)			2. Alan (Bina İçi Sığarak)								
3. Alan (Bina İçi Sığarak)			3. Alan (Bina İçi Sığarak)								
4. Alan (Bina İçi Sığarak)			4. Alan (Bina İçi Sığarak)								
5. Alan (Bina İçi Sığarak)			5. Alan (Bina İçi Sığarak)								
6. Alan (Bina İçi Sığarak)			6. Alan (Bina İçi Sığarak)								
7. Alan (Bina İçi Sığarak)			7. Alan (Bina İçi Sığarak)								
8. Alan (Bina İçi Sığarak)			8. Alan (Bina İçi Sığarak)								
9. Alan (Bina İçi Sığarak)			9. Alan (Bina İçi Sığarak)								
10. Alan (Bina İçi Sığarak)			10. Alan (Bina İçi Sığarak)								
11. Alan (Bina İçi Sığarak)			11. Alan (Bina İçi Sığarak)								
12. Alan (Bina İçi Sığarak)			12. Alan (Bina İçi Sığarak)								

EK:6 YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI											
ŞİRKET BİLGİLERİ Adı: ALAN No: 160002 Adres: NEVİZE İZMİR YOLU Şişli / Beşiktaş / İstanbul						YAPILANIN BİLGİLERİ Adı: GENEL EMLAKTANIRI No: 150000000 Adres: 100 YIL BULVARI KATİP SOKAK NO:254/D 34095 Şişli / Beşiktaş / İstanbul					
Yapı Sahibi İsim: ŞİRKET İSİMİ T.C. Kimlik No: 2507207				Yapı Mülkiyetinde İsim: ŞİRKET İSİMİ T.C. Kimlik No: 2507207				Özellik Sahibi İsim: ŞİRKET İSİMİ T.C. Kimlik No: 2507207			
Yapı Bilgileri Alan: 100 YIL BULVARI KATİP SOKAK NO:254/D 34095 Alan No: 254000000 Alan Alanı: 1000 m² Alan Alanı No: 100000000 Alan Alanı No: 100000000						Özellik Bilgileri Özellik No: 100000000 Özellik Alanı: 1000 m² Özellik Alanı No: 100000000 Özellik Alanı No: 100000000					
Yapı Düzeyleri Kat: 1 Alan: 1000 m² Alan Alanı: 1000 m² Alan Alanı No: 100000000 Alan Alanı No: 100000000						Yapı Bilgi Özetleri Kat: 1 Alan: 1000 m² Alan Alanı: 1000 m² Alan Alanı No: 100000000 Alan Alanı No: 100000000					
Yapı Teknik Özellikleri Kat: 1 Alan: 1000 m² Alan Alanı: 1000 m² Alan Alanı No: 100000000 Alan Alanı No: 100000000											
Yapı Projesi Kat: 1 Alan: 1000 m² Alan Alanı: 1000 m² Alan Alanı No: 100000000 Alan Alanı No: 100000000											











ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

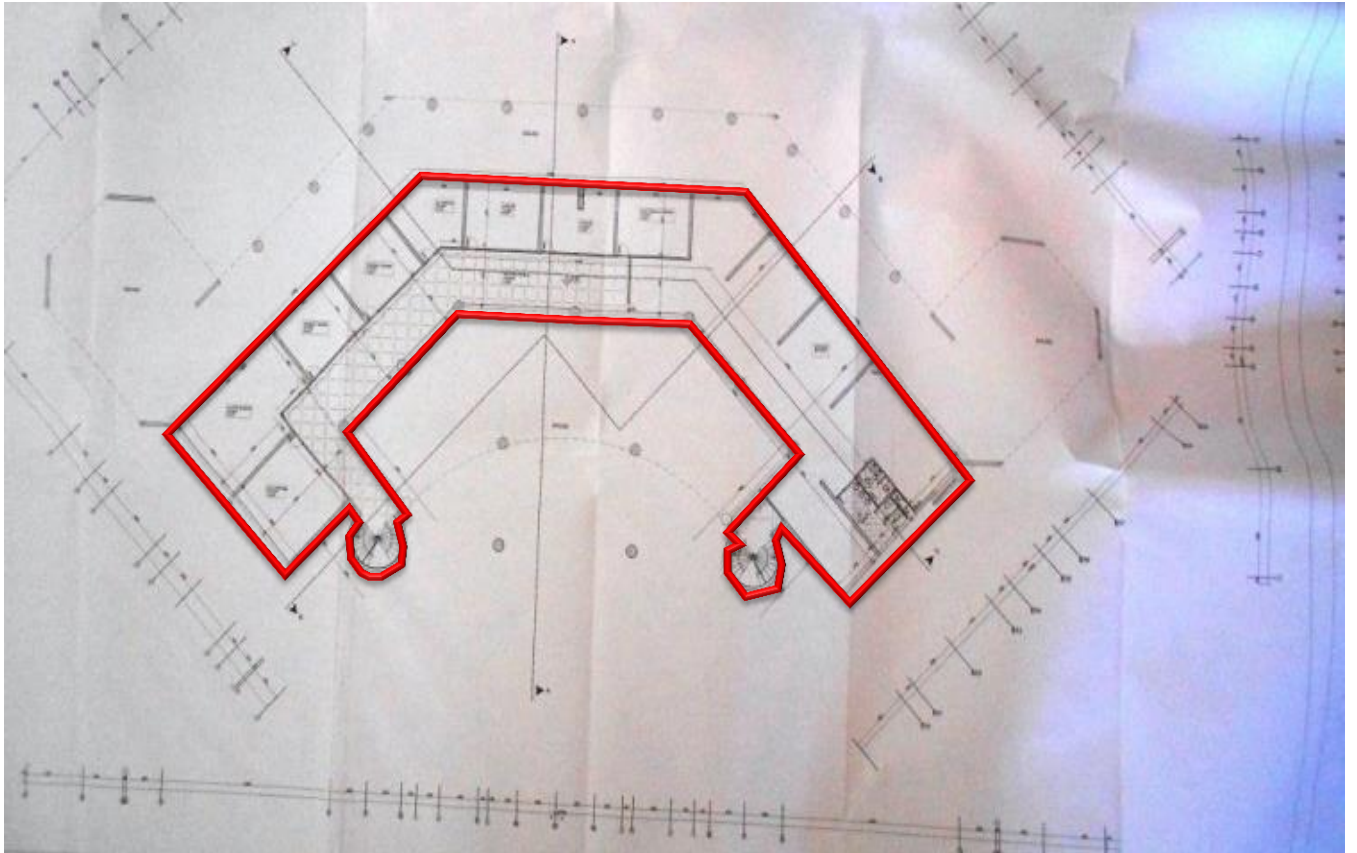
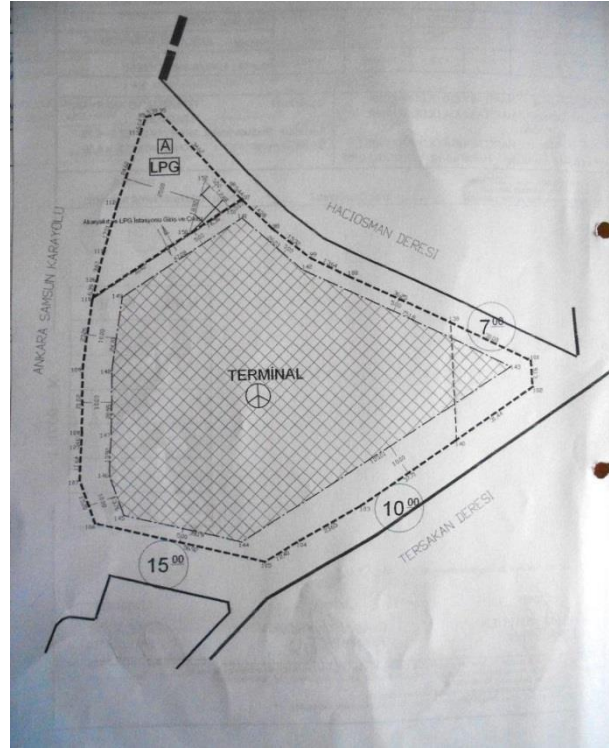
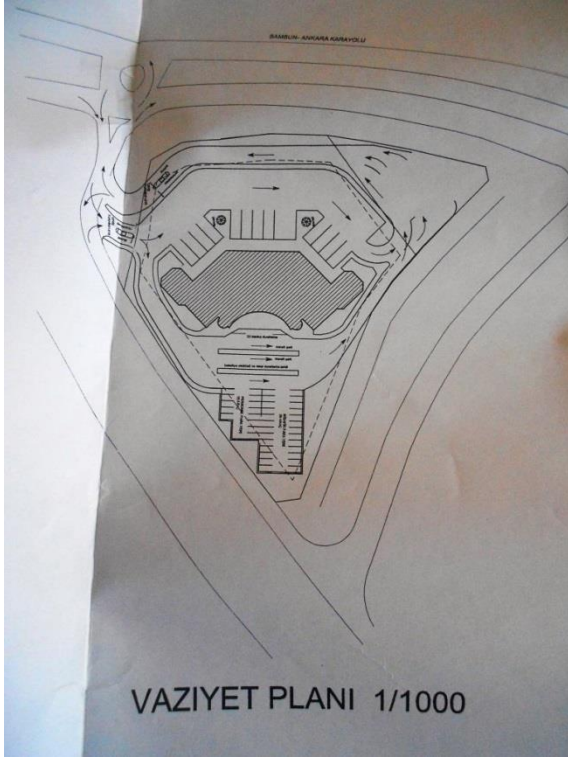
YAPI RUHSATI							23776
1. Ruhsat veren kurum Belediye	2. Ruhsat alanın yurtdışı adresi		3. Ruhsat alanın yurtdışı adresi		4. Ruhsat alanın yurtdışı adresi	5. Ruhsat alanın yurtdışı adresi	
SAMSUN	ilçe	HAVZA	ilçe	HAVZA	ilçe	HAVZA	
Belediye	MERKEZ	Köy	MERKEZ	Belediye	HAVZA BELEDİYESİ	Belediye	HAVZA BELEDİYESİ
Konular	İNÖNÜ	Muhafaza idare kodu	12	Mevki no	İNÖNÜ BULVARI Caddesi	Değerlendirme no	57
Mevki ad	İNÖNÜ	Mevki ad	İNÖNÜ	Mevki ad	İNÖNÜ	Mevki ad	İNÖNÜ
1. Parsel no	2. Adres no	3. Parsel no	4. Blok no	5. Bağlılık durumu no	6. Bağlılık durumu no	7. Bağlılık durumu no	8. Bağlılık durumu no
B-d	553	1-2-3					
Yapı Sahibinin		Yapı Mültehaminin			Şantiye Şefinin		
Ad Soyad, Unvan, TC Kimlik no		Ad Soyad, Unvan, TC Kimlik no			Ad Soyad, Unvan		
		Sena End.Malz.İns.San.Tic.Ltd.Şti.					

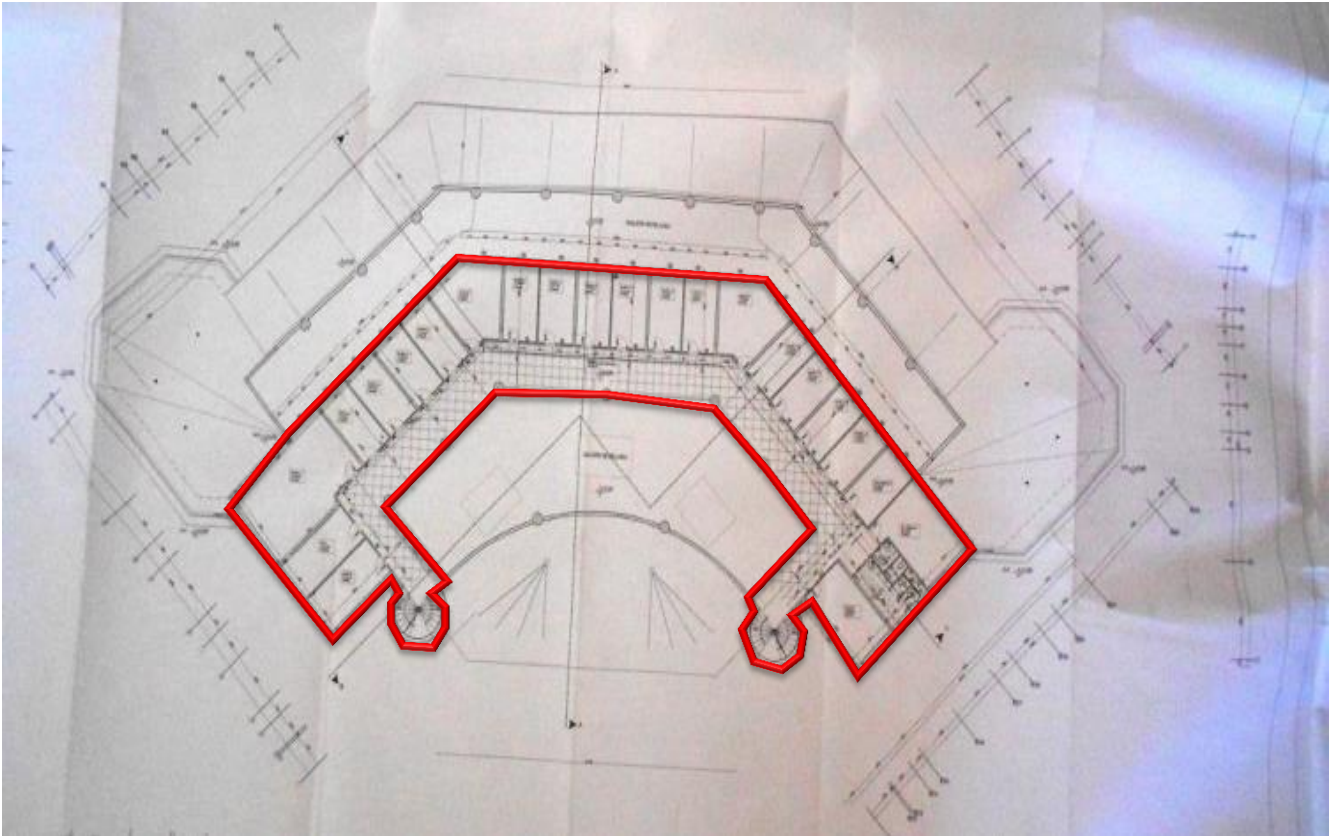
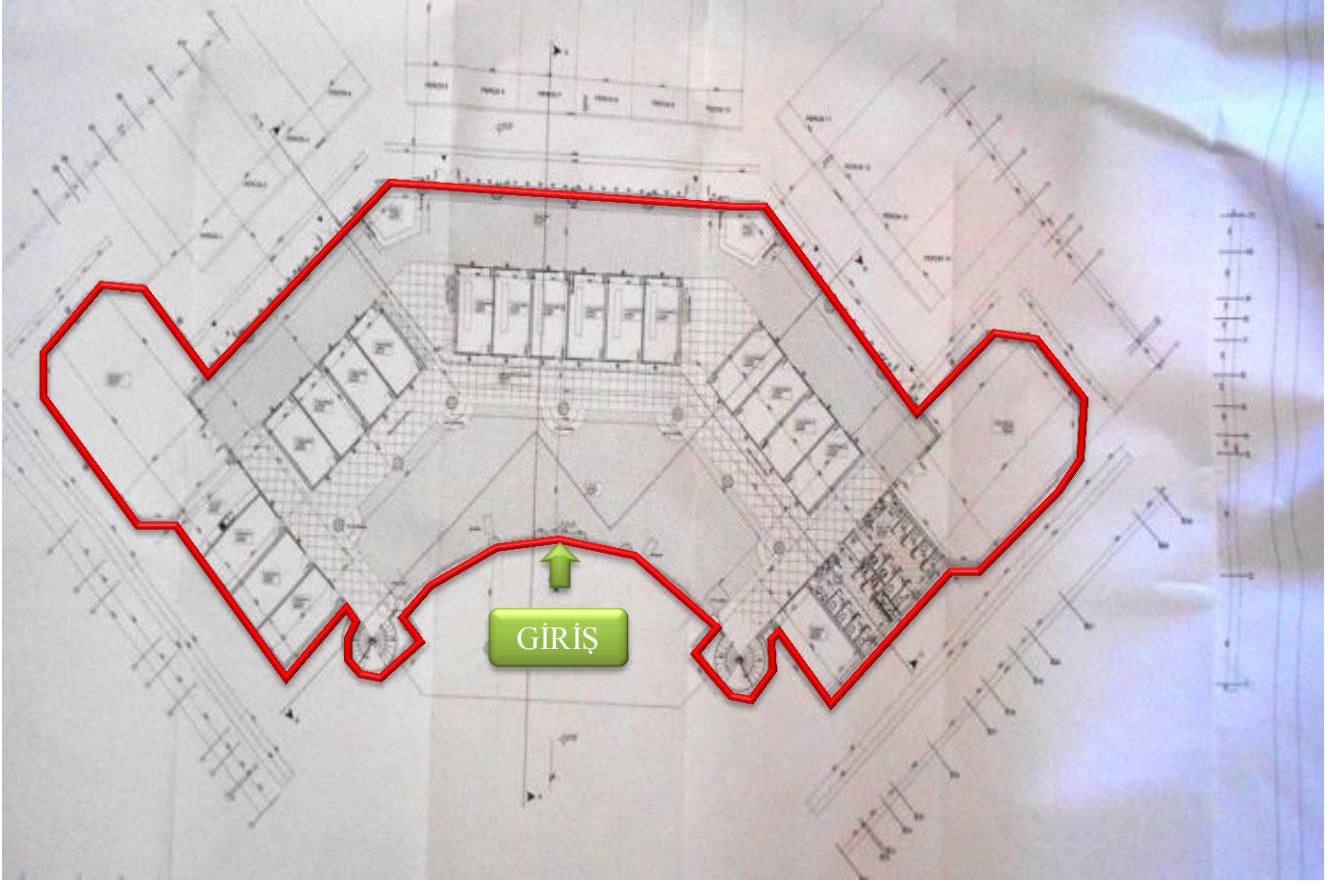
41. Kullandığı alanın genel yapının dağılımı (bina içi ortak alanlar)	42. Bağlılık durumu (m ²)	43. Yarılmama (m ²)	44. Diğer yapı sayısı	45. Yarılmama durumu (m ²)	46. Yapı alanı (m ²)	47. Yapı alanı (m ²)	48. Toplam alan (m ²)
12301 - Bina içindeki işyeri	37	1723.02	1	37	1770.00	3953.00	3953.00
99988 - Ortak Alan (bina içi sıgırnak)		252.00					
99986 - Ortak Alan (bina içi kalorifer daresi ve kazan daresi)		56.00					
12523 - Su deposu		26.25					
99982 - Ortak Alan (giriş holleri)		1359.90					
99980 - Ortak Alan (diğer ortak alanlar)		537.23					
Toplam 12301 - Bina içindeki işyeri	37	3953.00					
49. Yapının yer altı alanı (m ²)	50. Yapının yer altı alanı (m ²)	51. Yapının yer altı alanı (m ²)	52. Yapının yer altı alanı (m ²)	53. Yapının yer altı alanı (m ²)	54. Yapının yer altı alanı (m ²)	55. Yapının yer altı alanı (m ²)	56. Yapının yer altı alanı (m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8
3.00	7.40	10.40					
72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1. m ² maliyet (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının alanı (m ²)	77. Yapının alanı (m ²)	78. Yapının alanı (m ²)	79. Yapının alanı (m ²)
IV	B	475.00	1877876.00	789904.48	2647623.48	1877676.00	
Yapının Teknik Özellikleri							
80. Yapının sınıfı	81. Yapının grubu	82. Ortak Kullanım Alanı	83. Yapının Yapım Yılı				

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

EK:7 MİMARİ PROJE

HAVZA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALI									
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN									
METRO TURİZM				ADRESİ					
				Vergi Dalı		Vergi sicil no			
ARSANIN	İLİ	SAMSUN	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL		
	İLÇESİ	HAVZA	HAVZA	İNÖNÜ	B.d	653	1,2,3		
YAPININ	PROJE ÇİNSİ		KAT ADEDİ		TAŞIYICI SİSTEM		KULLANMA AMACI		
	MİMARİ UYGULAMA		B+2		B.A.K.		TERMİNAL		
PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLAR									
				adi soyadı	MUSTAFA GÜNER				
				adresi	VİLLA MİMARLIK PAZAR MAHALLESİ MEYDAN HAMAMI GEÇİDİ CUMHURİYET İŞ MERKEZİ NO:72				
				Vergi Dairesi	SAMSUN	Vergi Sicil no	432 001 24 90		
				Oda sicil no	20152	Sıra sicil no	55043		
									
TMMOB ODA VİZESİ									
TEKNİK KADRO									
MİMARİ	MUSTAFA GÜNER MİMAR								
	KEZBAN BODUR İNŞ. TEK.								
	ESRA GÖLLE RESTORATÖR								
	EMRE YILDIRIM TEKNİKER								
STATİK									
MAKİNA				4B-3953 m ²					
ELEKTRİK									
FENNİ MESUL									
RUHSAT TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO	KARTEX NO	DOSYA NO					
									
									







ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-8: EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ

HAVZA BELEDİYESİ MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

Sicil No : 28871 Ev Adresi : BÜYÜKDERE CAD
Emlak Dosya No :
T.C. Kimlik No : 171 7
Vergi No : 1060058820 İSTANBUL
Adı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM İş Adresi :
Soyadı / Ünvanı :
Baba Adı :
Doğum Yeri/Tarihi :
Beyan Dönemi/YİB: 2010 Vergi Yılı: 2012 e-posta adı:
İŞTİRAKÇİLER :

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		1.BİNA	2.BİNA	3.BİNA	
A B 1	Belediye Adı	HAVZA			
D 1 2	Bul.Köy veya Mahalle	İNÖNÜ MAHALLESİ			
R L 3	Caddesi veya Sokağı	İNÖNÜ BULVARI CADESİ			
E G 4	Kapı ve Alt Kapı No	1			
S 1	Site Adı				
	Blok-Daire				
	Alt Daire No				
T B 5	Pafta No	8A			
A 1	Ada / Parsel No	653/2			
P L	Çi/Sahile No	12/1070			
V 1 8	Bina Arsa Alanı (m2)	10,312.44			
E L 7	Arsa Payı Oran ve m2	1/1 1/1=10312.44			
R 1 8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas			
G S 8	İnşaat Sınıfı	3.Sınıf			
F K 10	Kullanış Şekli	TİCARİ İŞYERİ			MESKENLER
L 1 11	İnşaat Bitim Tarihi	17/12/2008			
E N 12	İktisap Tarihi	16/02/2011			
N 13	Kasıl.Baş.Tarihi (*)				
D B 14	Muaf.Baş.Yılı/Süresi				
E 1 15	Bina Hissesi / Oranı				
R L 16	Rayıç Bedeli (**)	1/1 1/1=3953			DİĞER
M G 17	Vergiden Muaf Miktar				3,076,179.10
E 1 18	Ver.Tabii Rayıç Bedel	3,076,179.10			.00
Y .					3,076,179.10
E					
ASGARİ BEYANIN HESABI					
B 19	m2 Maliyet Bedeli	303.30			
E 20	Binanın Yüzölçümü***	3.953.00			
Y 21	Bina İnşaat Mal.Bed.	1.190.944.80			
A A 22	Kal.Farkı (21x%8)	95.915.59			
S N 23	Asan.Farkı (21x%6)	.00			
G 24	İMal.B. (21+22+23)	1.286.860.40			
A H 25	Asınma Payı İndirimi	51.794.42			
R E 26	Asg.Bina İns.Mal.Bed.	1.243.066.07			
I S 27	Asg.Arsa Değeri ****	1.546.866.00			
A 28	Asgari Beyan Değeri	2.789.932.07			
P	Beyan Kabul Tarihi	17/05/2011			
	Yılı	2012			
	Beyan Kaydeden/Sıra	ŞALTINSOY / 1			
	Borç Tutarı	.00			
	Açıklama	27568 Nolu Sicilden Aktarm			
	Yılı Rayıç Bedeli				
	2011	2,789,932.07			
	2012	3,076,179.10			
	2013	3,316,121.07			
Yılına Göre Rayıç Değerler (TL)					

Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
31/12/2014
Arif ŞAHİN
Emlak ve İstatistik
Mühürü

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HAVZA BELEDİYESİ
MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

Sicil No : 28871 Ev Adresi : BÜYÜKDERE CAD
Emlak Dosya No :
T.C. Kimlik No : 171 7
Vergi No : 1050056920 İSTANBUL
Adı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM İş Adresi :
Soyadı / Övrüsü :
Baba Adı :
Doğum Yeri/Tarihi :
Beyan Dönemi/YER : 2010 Vergi Yılı 2013 e-posta adı:
İŞTİRAKÇİLER :

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AIT BİLGİLER		1.BİNA	2.BİNA	3.BİNA
A B 1	Belediye Adı	HAVZA		
D İ 2	Bul.Köy veya Mahalle	İNÖNÜ MAHALLESİ		
R L 3	Cadde veya Sokak	İNÖNÜ BULVARI CADDESİ		
E G 4	Kapı ve Alt Kapı No	1/		
S I	Site Adı Blok-Daire Alt Daire No	-		
T B 5	Pafta No	BA		
A I	Ada / Parsel No	853/2		
P L	CİHSahife No	12/1070		
V I 6	Bina Arsa Alanı (m2)	10,312.44		
E L 7	Arsa Payı Oran ve m2	1/1 1/1=10312.44		
R I 8	İnşaat Türü	Balonarme Kargas		
G S 9	İnşaat Sınıfı	3.Sınıf		
L K 10	Kullanış Şekli	TİCARİ İŞYERİ		MESKENLER
L I 11	İnşaat Bitim Tarihi	17/12/2008		
E N 12	İktisap Tarihi	16/02/2011		
N 13	Kısıt.Baş.Tarihi (*)			
D B 14	Muaf.Baş.Yılı/Süresi			
i l 15	Bina Hisse / Oranı			
R L 16	Rayiç Bedeli (**)	1/1 1/1=3963		DİĞER
M G 17	Vergiden Muaf Miktar			3,316,121.07
E l 18	Var.Tabii Rayiç Bedel	3,316,121.07		.00
Y -				.00
E		3,316,121.07		3,316,121.07
ASGARİ BEYANIN HESABI				
B 19	m2 Maliyet Bedeli	303.35		
E 20	Binanın Yüzölçümü***	3,963.00		
Y 21	Bina İnşaat Mal. Bed.	1,198,944.90		
A A 22	Kal.Farkı (21X%8)	95,915.58		
S N 23	Arsa Farkı (21X%6)	.00		
G 24	1/MalB. (21+22+23)	1,294,860.49		
A H 25	Asınma Payı İndirimi	51,794.42		
R E 26	Asg.Bina Ins.Mal. Bed.	1,243,066.07		
I S 27	Asg.Arsa Değeri ****	1,646,895.00		
A P 28	Asgari Beyan Değeri	2,788,932.07		
	Beyan Kabul Tarihi	17/05/2011		
	Yılı	2013		
	Beyan Kaydeden/Sıra	SALTINSOY / 1		
	Boş Tutarı	.00		
	Açıklama	27938 Nolu Sicilden Aktarm		
	Yılı	Rayiç Bedeli		
	2011	2,788,932.07		
	2012	3,078,179.10		
	2013	3,316,121.07		
	Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)			

Aşıl Söğüt
2013/05/14
Ali SAHİN
Emlak ve İmarat
Müdürü



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HAVZA BELEDİYESİ
MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

Sicil No : 28871 Ev Adresi : BÜYÜKDERE CAD
Emlak Dosya No :
T.C. Kimlik No : 171 7
Vergi No : 1060059920 İSTANBUL
Adı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM İş Adresi :
Soyadı / Övranı :
Baba Adı :
Doğum Yeri/Tarihi :
Beyan Dönemi/Yılı: 2014-2017 Dönem 2014 e-posta adr:
İŞTİRAKÇİLER :

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		1.BİNA	2.BİNA	3.BİNA
A B 1	Belediye Adı	HAVZA		
D 1 2	Bul.Köy veya Mahalle	İNÖNÜ MAHALLESİ		
R L 3	Cadde veya Sokağ	İNÖNÜ BULVARI CADDESİ		
E G 4	Kapı ve Alt Kapı No	1/		
S I	Site Adı	-		
	Blök-Daire			
	Alt Daire No			
T B 5	Pafes No	BA		
A I	Ada / Parsel No	853/2		
P L	Çift/Sahife No	12/1079		
V I 6	Bina Arsa Alanı (m ²)	10,312.44		
E L 7	Arsa Payı Oranı ve m ²	1/1 1/1=10012.44		
R I 8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas		
G S 9	İnşaat Sınıfı	3.Sınıf		
I K 10	Kullanış Şekli	TİCARİ İŞYERİ		MESKENLER
L I 11	İnşaat Bitim Tarihi	17/12/2008		
E N 12	İklim Tarih	16/02/2011		
N 13	Kıst.Baş.Tarihi (*)			
D B 14	Muaf.Baş.Yılı/Süresi			
I I 15	Bina Hisse / Oranı			
R L 16	Rayiç Bedel (**)	1/1 1/1=3653		
M G 17	Vergiden Muaf Miktar	3,331,483.91		DİĞER
E I 18	Ver.Tabi Rayiç Bedel	.00		3,331,483.91
Y .		3,331,000.00		.00
E				3,331,483.91
AŞGARI BEYANIN HESABI				
B 19	m ² Mülkiyet Bedeli	408.78		
E 20	Binanın Yüzölçümü***	3,953.09		
Y 21	Bina İnşaat Mal.Bed.	1,007,922.28		
A A 22	Kal.Farkı (21x%8)	128,633.78		
S N 23	Aşan.Farkı (21x%6)	.00		
G 24	I.Mal.B. (21+22+23)	1,736,556.06		
A H 25	Asınma Payı İndirimi	173,655.61		
R E 26	Aşg.Bina İnş.Mal.Bed.	1,562,900.45		
I S 27	Aşg.Arsa Değeri ****	1,768,583.40		
A 28	Aşgari Beyan Değeri	3,331,483.91		
P	Beyan Kabul Tarihi	17/05/2011		
	Yılı	2014		
	Beyan Kaydeden/Sıra	ŞALTINCOY / 1		
	Borç Tutarı	.00		
	Açıklama	27556 Nolu Sicilden Aktarm		
	Yılı	2014		
	Rayiç Bedel	3,331,483.91		
Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)				
		2014		

Asıl Gibiçr.

31/12/2014

AYRİ SAHİN
Emlak ve İstimlak
Müdü



EK-9 KİRA SÖZLEŞMESİ

HAVZA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ KİRA SÖZLEŞMESİ

A) TARAFLAR:

Bir tarafta, Büyükdere Cd. Metrocity İşmerkezi a Blok Kat 17 Levent Şişli İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan böyle kısaca **KİRALAYAN** olarak anılacaktır) ile diğer tarafta İnönü Mahallesi İnönü Caddesi Havza Otagarı Havza SAMSUN adresinde mukim GÖKMEN TUR TURİZM İNŞAAT TAŞIMACILIK NAKLİYE SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. (Bundan böyle kısaca **KİRACI** olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde işbu kira sözleşmesi imzalanmıştır

B) KİRALANAN YER:

İşbu sözleşmeye konu kiralanan yer tapusunun; Samsun İli Havza İlçesi İnönü Mahallesi B.A. Pafta 653 Ada, 2 Parsel' inde kayıtlı 10.312,44 m² lik alan üzerine kurulu 2 katlı betonarme Otagar Binası, arsası ve üzerinde bulunan tüm müstemilata ile birlikte,

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir. (Bundan böyle sadece **KİRALANAN** olarak anılacaktır)

C) KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:

KİRALANAN, **KİRACI** tarafından mevcut, dükkânları, bilet satış yazıhaneleri, park yerleri ve tüm kiracıları ile birlikte şehirlerarası otobüs terminali olarak kullanılacaktır. **KİRACI**, ayrıca Ulaştırma Bakanlığı ve Havza Belediyesi tarafından Terminal İşletmeciliği hususunda çıkarılacak yönetmelik, tebliğ, genelge ve sair her türlü düzenleyici işlem ve duyurularda hiçbir ihtirazı kayıt olmaksızın eksiksiz olarak riayet edeceğini, bu hususlara ilişkin tüm def'ilerinden şimdiden feragat ettiğini gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

D) KİRANIN BAŞLANGICI VE SÜRESİ:

İşbu kira sözleşmesi 01.02.2014 tarihinde başlar.

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

E) KİRA BEDELİ:

Kira bedeli aylık 35.000TL + K.D.V. (Otuz Beş Bin Türk Lirası artı Katma Değer Vergisi) dir. İşbu kira sözleşmesi kapsamında yapılacak ödemeler (F) maddesinde belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibariyle kesilen faturanın **KİRACI**' ya tebliğinden itibaren 3 (üç) gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca, kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.

Kira bedeli, işbu sözleşmenin uzamış sayıldığı 1. yılda %20 oranında artırılarak yeniden belirlenecektir. Müteakip yıllarda kira artış oranı taraflarca %15 olarak belirlenmiştir. **KİRACI**, bu oranların kendi rızası piyasa şartları ve kendi ticari ve ekonomik durumunu da dikkate alarak ihtirazı kayıtsız kabul ettiğini ve hiçbir şekilde Borçlar Kanunu hükümlerini

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sivaslılar Cad. No: 17 Kat: 17
34398 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270874
Mersis No: 33010013000000000130

GÖKMEN TURİZM
İNŞAAT VE TAŞIMACILIK A.Ş.
İnönü Mah. İnönü Caddesi No: 31
Tel: 714 41 77 HAVZA - SAMSUN
Mersis No: 33010013000000000130



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-10 DİĞER BELGELER

GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ		NO:2008/1						
(Bu Belge Tesisin İşletmeye Açılması İçin Yeterli Değildir)								
İZİN ALANIN Adı Soyadı : Havza Belediyesi Adresi : 25 Mayıs Mahallesi Cami Sokak No : 2 Havza/SAMSUN								
Bu İzin Tarihi : 10/07/2008 Kontrol Kesim Numarası : 795-02 Kontrol Kesim No Km.sı : 19-250 Km. İzinin Konusu : Geçiş Yolu İzin Belgesi								
Tesis Yeri : Pafta No : B.a. Parsel No : 2 - 3 Ada No : 653								
AÇIKLAMA : 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun ile buna bağlı olarak çıkarılan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçerisinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün8-9-10-11-12-13-14-38. Maddelerinde belirtilen şartlara uyulması ve sürekliliğin sağlanması zorunludur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin Ankara İstikametinde yan tarafında bulunan 15.00'lik imar yolundan en az 50.00 metre çekilerek giriş-çıkış bağlantısı yapılması, söz konusu Tesisin devlet yoluna direk bağlantısının yapılmaması gerekmektedir.								
Bu izin Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü'nün 09/07/2008 tarih ve B.11.1.TCK.1.07.10.00/457-07-23945 sayılı yazılılarında belirtilen şartlara ve ekindeki onaylı vaziyet planına uygun olarak yukarıda belirtilen mahalde inşa edilecek tesis için verilmiştir.								
DÜZENLEYEN Tarih : 10/07/2008 Adı Soyadı : Nihat KUTLUER Ünvanı : Teknisyent İmza :			KONTROL EDEN 10/07/2008 Ekrem TAŞ Yen. İl.Mül. V. 			ONAYLAYAN 10/07/2008 Av. Murat İKİZ Belediye Başkanı 		
EK ŞARTLAR :			Vergi Alındı No : Tarih : Miktarı : YTL.					
3 ÖRNEK DÜZENLENİR : 1. Tesis sahibine verilir. 2. TCK 7. Bölge Müdürlüğüne gönderilir 3. Belediye arşivine verilir.			DİKKAT : Belge üzerinde hiçbir kazıntı, silinti yapılamaz ve el yazısı ile konulmuş not bulunmaz. Bütün ek şartlar ve notlar daktilo ile yazılır, onaylanır					

T.C
HAVZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : AVRASYA TERMİNAL
İŞLETMELERİ A.Ş

İŞYERİNİN ÜNVANI : AVRASYA TERMİNAL
İŞLETMELERİ A.Ş

FALİYET KONUSU : TERMİNAL İŞLETMECİLİĞİ

İŞYERİNİN ADRESİ : İNÖNÜ MAHALLESİ
İNÖNÜ BULVARI NO:57

HAVZA

İŞYERİNİN SINIFI : SIHHİ MÜESSESE

VERİLİŞ TARİHİ : 22/04/2013






ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YETKİ BELGESİ

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

BELGE TÜRÜ
T2

ONAYLAYAN

Davut ASLANMAZ
Ulaştırma Bakanı
Samsun İktisadi Müdürü

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

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

15 Ekim 2010

FOTOKOPI

VERGİ LEVHASI

Adı Soyadı : BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS Vergi Dairesi : ULAŞTIRMA

Ticaret Ünvanı : İŞLETMELERİ A.Ş. Vergi Sicil No : 193 003 3442

İşyeri Adresi : HAVZA ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ T.C.Kimlik No : _____

İNÖNÜ MH.İNÖNÜ CAD. NO: 57 HAVZA SAMSUN Vergi Türü : KURUMLAR

Takvim Yılı	Beyan Olunan Matrah	Tahakkuk Eden Vergi	Tasdik (V.Dairesi/S.M.Mali Müğ.)
200 ^B	11.06.2008	ŞUBE AÇILIŞ	16 Mart 2008
200 ^B	20.531.564,72	4.106.312,94	22.05.2009
200 ⁹	20.380.896,01	4.076.179,20	07.08.2009

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

EK-11 LİSANS BELGELERİ

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

BEYOĞLU 19. NOTERLÜĞÜ
FEYZİ ÜNAL
Yeni Tarihli Çe. C.Ş. 11.92.255 34 21
No: 20/3 Taksim
Teli: 0212 244 09 61
Faks: 0212 244 75 66

Tarih : 08.02.2008

No : 400727

07 Haziran 2012

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aynur BAŞ

İşbu örneğin dairesine getirilen zemin aynı olduğuna, örneğin birisinin ilgiliye imza ettirilerek Noterlik dairesinde saklandığını onaylarım.
BEYOĞLU 19. NOTERLÜĞÜ
FEYZİ ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SURET

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYAZIT ÇE. C.Ş. 11.92.255 34 21
No: 20/3 Taksim
Teli: 0212 244 09 61
Faks: 0212 244 75 66

Tarih : 10.11.2008

No : 400891

07 HAZİRAN 2012

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Asına Uygundur

6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirketimiz tarafından 08.01.2014 tarihinde 2014.OZ.076 nolu rapor düzenlenmiş, ardından 02.06.2014 tarihinde 2014.OZ.076-REV no ile rapor revize edilmiştir.

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