



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

TARİH:

26.12.2018

RAPOR NO:

MD-SP218

**Samsun İli, Havza İlçesi, 653 Ada 2 Parsel,
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali Değerleme Raporu**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

BÖLÜM 7 : EKLER

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 26.12.2018
- 1.2. **Rapor Numarası** : MD-SP218
- 1.3. **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4. **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Onur CENGİZ
- 1.5. **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6. **Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi** : 21.12.2018
- 1.7. **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2018/006SPK
26/01/2018
- 1.8. **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI** A.Ş. nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 'Değerleme Gerektiren İşlemler' başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9. **Değerlemede Kullanılan Para Birimi** : Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

www.makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

www.avrasyagyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde yer alan “2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

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

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde yer alan “2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazdır.

2.6. Kullanılan Değer Esasları

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

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip

olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir 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.

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, İnönü Bulvarı No:57 adresinde yer alan “2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul Havza İlçesi İnönü Mahallesi sınırları içinde ilçe merkezine yaklaşık 1 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge, genel olarak konut+ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup; D795 yan yol üzerinde yapılaşmalar genellikle konut, kısmen ticari şeklindedir. Yapılaşmanın eski olduğu bölgede yer alan yapılar ise müstakil görünümlü olup ortalama 4-5 kat arası değişen yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmaz, Orman Bölge Şefliği, Hükümet Konağı, Havza Belediyesi, Sebze Pazarı, İnönü Cami, TMO, İlk Kıvılcım Anaokulu’na yakın konumda olup Hükümet Konağına 600 m., Havza Belediyesine 700 m., Orman Bölge Şefliğine 500 m., Sebze Pazarı’na 550 m. mesafede yer almaktadır.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Taşınmaz E-95(D795) İnönü Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Ulaşım için; Samsun İli, İlkadım İlçesi güney çıkışından Samsun Çorum Yolu'na bağlanılarak güney yönde yaklaşık 75 km devam edilerek taşınmazın konumlandığı Havza İlçesi'ne ulaşılır. İlçeye İnönü Bulvarı üzerinden girilip bulvar üzerinden yaklaşık 3 km devam edildiğinde değerlendirme konusu taşınmaza ulaşmak mümkündür. Havza İlçesi, Samsun İli'nin güneybatısında konumlanmaktadır. Taşınmaz, ilçenin güney girişinde ve Samsun Çorum Yolu ile İnönü Bulvarı'nın kesiştiği noktada yer almaktadır. İnönü Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Konumlandığı İnönü Bulvarı üzeri yüksek oranda ticari nitelikli olarak, iç kesimler ise konut nitelikli olarak gelişimini sağlamış ve hali hazırda sürdürmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

- Havza Hükümet Konağı 370 m,
- Havza Belediyesi 560 m,
- Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali 77 km,
- Samsun Cumhuriyet Meydanı 80 km,
- Samsun Çarşamba Havaalanı 104 km.

3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 653 ada 2 parselde yer alan '2 Katlı Betonarme Otogar Binası Ve Arsası' nitelikli taşınmazdır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Samsun
İlçesi	: Havza
Bucağı	: -
Mahallesi	: İnönü
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 653
Parsel No	: 2
Yüzölçümü	: 10.312,44 m ²
Maliki	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü	: Arsa
Ana Gayrimenkul	: 2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası
Vasfı	
B.Bölümün Niteliği	: -
Blok No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Arsa Payı	: 1/1
Eklentisi	: -

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

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında "2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası" olarak geçmekte olup; mahalde ise bodrum+zemin+1 normal katlı otogar binası bulunmaktadır. Genel itibarıyla tapu bilgileri ile mevcut durum uyumludur.

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

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bölgede yakın zaman önce 14.09.2018 tasdik tarihli Havza R.U.İ.P (Revizyon Uygulama İmar Planı) yapılmış olup, söz konusu planda değerlendirme konusu taşınmaz parselinin imar durumunu etkileyen herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

19.11.2018 tarihinde 15:31'de Havza Tapu Müdürlüğünden alınan onaylı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 14.09.2018 tasdik tarihli Havza R.U.İ.P (Revizyon Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Terminal" alanında kalmakta olup, parselin batı ve güneydoğu cephelerinden 10'ar m., diğer cephelerden 5'er m. çekme mesafeleri bulunduğu, parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parselin yaklaşık 200 m² yola terkinin bulunduğu ve parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parselin terki yapıldıktan sonra parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu adanın imar planı notuna göre (653 ada 1 parselde yer alan) Akaryakıt ve Lpg istasyonu giriş çıkışı terminal içinden olacaktır. Havza Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede, bölgede yakın zaman önce 14.09.2018 tasdik tarihli Havza R.U.İ.P (Revizyon Uygulama İmar Planı) yapılmış olduğu, tarafımızca önceki planla yapılan karşılaştırmaya ve imar bölümü servisinden alınan bilgiye göre söz konusu planda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu Havza Belediyesi'nde imar paftasından ve Havza Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

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

- 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayı numaralı, 653 ada, 1, 2 ve 3 numaralı parseller için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, toplam 3.953 m² inşaat alanlı toplam 3 katlı yapı için tanzim edilmiştir.

- 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayı numaralı, 653 ada, 2 numaralı parsel için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi; 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatına bağlı olacak şekilde toplam 3.953 m² inşaat alanlı toplam 3 katlı yapı için tanzim edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 28.08.2007 tarih ve 28 kayıt numaralı onaylı mimari projesinde 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve ana girişi zemin kat seviyesi ile doğu yönünden sağlanacak şekilde projelendirilmiştir.

- 1. bodrum kat projesinde, 750 m² inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği ise projesinde 3.20 m olarak belirtilmiştir.

- Zemin kat projesinde, 1.770 m² inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği projesinde ünite alanlarında 3.40 m olarak belirtilmiştir.

- 1. normal kat projesinde; 750 m² inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan WC alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen kat bazında proje bilgileri kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak brüt 3.270 m² inşaat alanı ile projelendirilmiştir. Proje dahilinde, 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.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde gerçekleştirilen incelemelerde toplam 3.270 m² inşaat alanından, yeni yapı ruhsatında ise toplam 3.953 m² inşaat alanından oluşmakta olup toplam inşaat alanları arasında farklılık olduğu görülmektedir. Bu fark inşaat ruhsatına galeri boşluklarının dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır. Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak değer takdirinde onaylı mimari projede tespit edilen 3.270 m² inşaat alanı esas alınmıştır.

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

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

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

Samsun İli, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2008 yılında, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu mülkün değerlemesi halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

BÖLÜM 4

DEğERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Samsun İli:

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

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

Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

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

yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.

Havza İlçesi:

İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi'ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, kuzeyinde Bafra, güneyinde Suluova, doğusunda Kavak, batısında Vezirköprü, güneybatısında Merzifon, güneydoğusunda Ladik ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 793 km² olup söz konusu alanın 765 km²'si kırsal kesime, 28 km²'si ise ilçe merkezine aittir. Rakımı 675 m olan ilçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy yerleşkesi bulunmaktadır. 1881 yılına kadar kadı ve müftü ile yönetilen ilçe, 1882'de kaymakam ve belediye başkanı tarafından yönetilmeye başlanmıştır. 1925 yılında Amasya'dan ayrılarak Samsun'a bağlanmıştır.

İlçeden ulaşım karayolu ve demiryolu ile yapılmakta olup, Samsun- Ankara devlet karayolu ilçe merkezinden geçmekte, Samsun-Amasya-Sivas demiryolunun beş kilometresi ilçe merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır. Havza ilçesinde turizm faaliyetlerinin büyüme bir bölümü termal turizme dayanmaktadır. Kaplıcalar yaklaşık 2000 yıldan beri kullanılan tarihi sağlık merkezleridir. Şifalı suları bulunan ilçeye eski çağlardan beri bazı hastalıkların tedavisine yaradığı için çevre illerden çok sayıda insan gelmektedir. İlçede üretimi yapılan başlıca tarım ürünleri; şeker pancarı, buğday, arpa, silajlık mısır, fiğ ve ayçiçeğidir.

İlçede, 1989 yılında kurulan Havza Küçük Sanayi Sitesi ve 2007 yılında kurulan 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Havza Küçük Sanayi Sitesi içerisinde 105 adet işyeri, 25 Mayıs Küçük Sanayi Sitesi içerisinde ise 45 adet işyeri bulunmaktadır.

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

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

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

sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir. 2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir. 2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür. 2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıtıldığı görülmüştür. 2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%60
Çevresel Gelişim Hızı	:	Orta
Yapılaşma Türü	:	Konut+Ticaret
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+Zemin+1 Kat
Yapı Sınıfı	:	4/B
Deprem Bölgesi	:	1.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	Var
Yaşı	:	10
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	Orta
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Klima
Otopark	:	Var
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Yok
Güvenlik	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Otogar (Şehirler arası Otobüs Terminali)
Kullanım Şekli	:	Otogar (Şehirler arası Otobüs Terminali)
Cephesi	:	İnönü Bulvarı, Bayrak Sokak ve Hülya Sokak'a cephelidir.

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul, 10.312,44 m² alanlı 653 ada, 2 parselde konumlu, ayrık nizamda ve betonarme tarzda, bodrum + zemin + normal kattan oluşacak şekilde projelendirilmiş ve inşa edilmiş bulunan, tapu kütüğünde "2 Katlı Betonarme Otogar Binası ve Arsası" nitelikli olarak kayıtlı bulunan taşınmazdır. 10.312,44 m² alana sahip konu parsel, eğimsiz bir arazi yapısına ve amorf bir geometri yapıya sahip olup, 653 ada 2 parsel nolu taşınmazdır. Konu parselin batısı İnönü Bulvarı'na, kuzeydoğusu Hülya Sokak'a, güneydoğusu Bayrak Sokak'a ve Tersakan Deresi'ne, kuzeybatısı 1 nolu parsel ve doğusu ise 3 nolu parsel cephedir. Konu parselin kuzeydoğu, batı ve güneydoğu cepheleri bahçe duvarı üzeri demir korkuluklarla sınırlandırılmıştır. Otogar alanına giriş yapılması nedeniyle güney cephesi herhangi bir sınırlayıcı malzeme ile kapatılmamış olup, konu parsel alanının komşu parsellerle arasında herhangi bir ayırıcı öge bulunmaması nedeniyle sınırları belirgin değildir.

Değerleme konusu 653 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapının, yerinde yapılan incelemeye göre bodrum katın 750 m², zemin katın 1.770 m² ve normal katın 750 m² inşaat alanından oluşacak şekilde, toplam 3.270 m² brüt alanlı olduğu, kullanım alanı, kat adedi ve mahal dağılımı bakımından projesine uygun şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu yapının,

yerinde yapılan incelemede şehirlerarası otobüs terminali olarak kullanımda bulunduğu görülmüştür. Binanın doğu cephede 1 adet terminal ana giriş kapısı, batı cephede otobüs peronlarına geçişi sağlayan 6 adet tali giriş kapısı bulunmakta olup, bina ana girişi ve tali girişler zemin kattan sağlanmaktadır.

Mahallinde Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanımda bulunan, değerlendirme konusu taşınmazın, dış cephesinin büyük kısmı akrilik esaslı cephe boyası ile boyalı olup, kısmen cam giydirmeye ve kısmen alüminyum malzemeden imal panel kaplamadır. Terminal ana girişi ve tali girişler projesine uygun olarak zemin kat seviyesinden ve ana girişi doğu cephesinden, tali girişler batı cephesinden sağlanmakta olup giriş kapıları sensörlü cam kapıdır. Taşınmazın koridorlarında zeminler granit kaplama, duvarlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ana gayrimenkulün zemin katında yer alan dükkan ve yazıhaneler ile 1. normal katında yer alan büro nitelikli tasarruf edilen alanların cepheleri alüminyum malzemeden imal edilmiş camlı kapı ve vitrindir. Dükkan ve yazıhane alanlarının zeminleri granit kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Büro alanlarında zeminler seramik kaplama duvarlar plastik boyalıdır. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerinde orta derecede işçilik ve malzeme kalitesinin hakim olduğu görülmüştür.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde kat bazında elde edilen mevcut plan tertibi aşağıda belirtilmiştir:

Bodrum kat; projesine uygun olarak 750 m² inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde inşa edilmiştir.

Zemin kat; projesine uygun olarak 1.770 m² inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde inşa edilmiştir.

Normal kat; projesine uygun olarak 750 m² inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan wc alanlarından oluşacak şekilde inşa edilmiştir.

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde proje içerisinde konumlu mevcut ünite kullanım alanlarının onaylı mimari projesi ile kat, konum, mahal alanı ve nitelik olarak uygunluğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda mevcut kiralanabilir ünitelerin nitelikleri ve kullanım alanları aşağıda belirtilmiştir:

Zemin Kat (Toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı; 676 m²):

- Yazıhane vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	242 m ²
- Dükkan vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	66 m ²
- Lokanta vasıflı ünite toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	165 m ²
- Büfe vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	32 m ²
- Kafeterya vasıflı üniteler mevcut yasal kiralanabilir kullanım alanı;	145 m ²
- Kuaför vasıflı ünite toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	26 m ²

1. Normal Kat (Toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı; 306 m²):

- Büro vasıflı üniteler toplam mevcut kiralanabilir kullanım alanı;	306 m ²
---	--------------------

Projesindeki Mevcut Kiralanabilir Ünite Toplam Kullanım Alanı; 306+676=982 m²

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışmasında yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 4/B yapı sınıfına göre 1.177 TL/m² alınmış, bu rakama %10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 1.059 TL/m² olarak baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4 ve 4.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Konu taşınmazın İnönü Bulvarına (D795 yolu) cepheli olması
- Terminal alanı imarlı olması
- Bölgede benzer imara sahip arsanın olmaması
- Kolay ulaşılabilir durumda bulunması

Olumsuz Etkenler :

- İlçe merkezine görece uzak konumda yer alması
- Likit bir mülk olmaması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

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

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibari ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir işletmeci firmaya kiralanmıştır. Bu işletmeci firma da diğer gelirlerin yanı sıra otopark alanlarından kira geliri elde etmektedir. Üst (ilk) kiralama değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı değil “maliyet oluşumu yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı kullanıma uygun niteliği nedeniyle değer takdirinde nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede “Ticari” nitelikli parseller ile eşdeğer veya daha düşük şerefliye, “Konut” nitelikli parsellere göre ise daha yüksek şerefliye sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 500 TL/m² ile 700 TL/m² aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 200 TL/m² ile 400 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “Terminal” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 550,00 TL/m² değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;

10.112,44 m² (Arsa Alanı) x 550 TL/m²= 5.561.842,00 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu otopark binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 3.270 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2018 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” içeriğindeki 1.177,00 TL/m² olan 4/B yapı sınıfı birim maliyet değerine yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 1.059,00 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Söz konusu bilgiler dahilinde 653 ada 2 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

3.270 m² x 1.059 TL/m² = 3.462.930 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ayrıca değerlendirme konusu 653 ada 2 parselin mahallen gerçekleştirilen incelemelerde elde edilen saha betonu ölçümleri ile saha betonu maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. Konu parseldeki bina oturum alanı dışında kalan mevcut saha betonlu alanın ~200 m²'lik kısmı imar durumuna göre terk alanında kalması nedeniyle saha betonu hesabında dikkate alınmamıştır. (10.112,44 m² - 1.770 m²= ~8.352 m²)

653 ada 2 parsel saha betonu maliyeti: $8.352 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ TL/m}^2 = 459.360,00 \text{ TL}$
Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile tahmin ve takdir edilen yasal ve mevcut durum değeri aşağıda belirtilmiştir.

Ayrıca konu parselin yaklaşık 200 m^2 yola terkinin olması nedeni ile 200 m^2 'lik kısım değerlemede dikkate alınmamıştır

Arsa Değeri; $10.112,44 \text{ m}^2$ (Arsa Alanı) x 550 TL/m^2	= $5.561.842,00 \text{ TL}$
Yapı Maliyeti; $3.270 \text{ m}^2 \times 1.059 \text{ TL/m}^2$	= $3.462.930,00 \text{ TL}$
Saha Betonu Maliyeti; $8.352 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ TL/m}^2$	= $459.360,00 \text{ TL}$
Toplam Yasal ve Mevcut Durum Değeri;	$9.484.132,00 \text{ TL}$ olup
<u>9.485.000,00 TL olarak yuvarlanmıştır.</u>	

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

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

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

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan 1810 m^2 alana sahip olan akaryakıt lejantlı boş arsanın $1.267.890 \text{ TL}$ muhammen bedeli üzerinden yaklaşık 4 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (700 TL/m^2) HAVZA BELEDİYESİ 0 362 714 20 34

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, bağlantı yolu üzerinde, çift yol cepheli konum bakımından dezavantajlı, $778,10 \text{ m}^2$ alanlı ticari-konut imarlı, bağlantı yoluna ~19 metre, sokağa ~18 metre cephesi bulunan, 3 kat imarlı, ara parsel 400.000 TL üzerinden satılıktır. Konum olarak dezavantajlı, yüz ölçüm küçüklüğü nedeniyle m^2 birim satış değeri bakımından avantajlı durumdadır. Taşınmazın uzun süredir satışta bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, yüksek pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. (Pazarlık uygulanmamış m^2 birim satış değeri: $514,00 \text{ TL/m}^2$). (Tapuda 19 Mayıs Mahallesi, 636 ada, 14 parsel numarası ile kayıtlıdır.) SAHİBİNDEN: 0542 528 15 76

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yan yola ~100 metre mesafede, sokak cepheli, konum bakımından dezavantajlı, $368,67 \text{ m}^2$ alanlı konut imarlı, sokağa ~18,5 metre cephesi bulunan, 3 kat imarlı, ara parsel 178.000 TL üzerinden satılıktır. Konum olarak dezavantajlı, yüz ölçüm küçüklüğü nedeniyle m^2 birim satış değeri bakımından avantajlı durumdadır. Taşınmazın uzun süredir satışta bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, yüksek pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. (Pazarlık uygulanmamış m^2 birim satış değeri: $483,00 \text{ TL/m}^2$). (Tapuda 19 Mayıs Mahallesi, 622 ada, 20 parsel numarası ile kayıtlıdır.) SAHİBİNDEN: 0544 773 65 97

Emsal 4:

Aynı bölgede, yan yola cepheli, 1.415 m² alana sahip, ayırık nizam 3 kat ticari imarlı mevcut durumda üzeri otopark olarak kullanılan arsa 2.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yüz ölçüm küçüklüğü nedeniyle m² birim değer bakımından oldukça avantajlıdır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede mevcut satış değerinin ekonomik durgunluk hesaba katılmadan mülk sahibi tarafından talep edildiği, bu nedenle yüksek bir değerle satışa çıkarıldığı bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz uzun süredir satışta bulunduğu ve fiyatı yüksek olduğu için önemli oranda pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. (Pazarlık uygulanmamış m² birim satış değeri: 1.413,00 TL/m²) (Tapuda İnönü Mahallesi, 654 ada, 3 parsel numarası ile kayıtlı olduğu tahmin edilmektedir.) SAHİBİNDEN: 0534 596 5453

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sokak cepheli, 281,29 m² alana sahip, ayırık nizam 3 kat konut imarlı mevcut durumda boş arsa 104.000 TL bedel ile satılıktır. Yüz ölçüm küçüklüğü nedeniyle m² birim değer bakımından oldukça avantajlı, imar hakları ve konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın uzun süredir satışta bilgisi edinilmiş olup, yüksek pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. (Pazarlık uygulanmamış m² birim satış değeri: 370,00 TL/m²) (Tapuda İnönü mahallesi, 188 ada, 12 parsel numarası ile kayıtlıdır.) KEVSER EMLAK YETKİLİSİ: 0549 558 58 98

Emsal 6:

Bölgede ticari taşınmaz özelliklerinde arsa nitelikli bir taşınmazın son dönemdeki ekonomik dalgalanma ve durgunluk dönemi de dikkate alındığında m² birim satış değerinin 600.-TL ile 700.-TL aralığında değer görebileceği fikrinde olduğu bilgisi edinilmiştir. KEVSER EMLAK YETKİLİSİ: 0549 558 58 98

Emsal İndirgeme/Düzeltilme Tablosu:

Emsal	Konum	Zaman	Alan	İmar	Pazarlık	Toplam Düzeltme	Değer (TL/m ²)
1	0	+%30	-%5	-%40	0	-%10	660
2	+%5	0	-%10	+%5	-%10	-%10	463
3	+%10	0	-%10	+%35	-%15	+%20	580
4	0	0	-%5	-%20	-%30	-%55	636
5	+%15	0	-%10	+%35	-%10	+%30	481
6	0	0	0	-%20	0	0	520

Emsal parsellerin medyan değeri 550 TL/m², ortalama değeri 557 TL/m² dir. Değerlemeye konu parsel için 550 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Bölgede değerlendirme konusu taşınmaz özelliklerinde ve imar haklarına sahip satılık taşınmaz bulunmamaktadır. Bu nedenle bölgedeki konut ve konut+ticari imar haklarına sahip taşınmaz, ayrıca geçmiş yıllarda biri akaryakıt, diğer, konut olmak üzere muhammen bedel üzerinden satış görmüş taşınmazlar emsal olarak belirlenmiş olup, konu taşınmazla benzerlikleri ve farklılıkları oranında değerlemede dikkate alınmışlardır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları yapılan görüşmeler ile mahallinde gerçekleştirilen gözlemler neticesinde otogar içerisinde projesine uygun olarak inşa edilen ünite alanlarının kira bedelleri ile ilgili aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur. Ayrıca otogar işletme sorumlusu ile yapılan görüşmede otogar içerisinde konumlu ünitelerin kira bedellerinde



herhangi bir artış yapılmadığı, bu nedenle 2 sene önceki kiralarla mevcut durumdaki kiralar arasında az oranda bir değişim bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

- Otogar içerisinde zemin katta konumlu yazıhane nitelikli ünitelerin ticari şerefiye değerlerinin normal katta konumlu büro nitelikli ünitelere göre yüksek seviyede olduğu kabul edilmiştir.

-Zemin katta konumlu yazıhane nitelikli ünitelerin ticari şerefiye değerlerinin dükkan ve kuaför alanı nitelikli ünitelerin ticari şerefiyelerine göre kısmen daha yüksek olduğu kabul edilmiştir.

- Otogar içerisinde zemin katta konumlu büfe ve kafeterya nitelikli ünitelerin ticari şerefiye değerlerinin yazıhane, dükkan ve kuaför alanı nitelikli ünitelere göre yüksek seviyede olduğu kabul edilmiştir.

- Otogar içerisinde zemin katta konumlu lokanta nitelikli ünitenin ticari şerefiye değerinin yazıhane nitelikli ünitelere göre kısmen düşük, dükkan ve kuaför alanı nitelikli ünitelerle eşdeğer seviyede olduğu kabul edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tespitler doğrultusunda proje kapsamında zemin katta konumlu yazıhane nitelikli birimlerin aylık m² kira bedeli olarak 50,00 TL/m², dükkan, kuaför ve lokanta nitelikli ünitelerin aylık m² kira bedeli olarak 45,00 TL/m², zemin katta konumlu kafeterya nitelikli ünitenin aylık m² kira bedeli olarak 60,00 TL/m², büfe nitelikli ünitenin aylık m² kira bedeli olarak 65,00 TL/m², 1. normal katta konumlu büro nitelikli ünitelerin aylık metrekare kira bedeli olarak ise 20,00 TL/m² tahmin ve takdir edilmesi uygun görülmüştür. Doluluk oranı %40 civarındadır.

Söz konusu bilgiler dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazda konumlu ünitelerin aylık ve yıllık kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Kira değeri takdiri;

Zemin Kat Aylık Kira Değeri;

- Yazıhane vasıflı üniteler kira değeri	:242 m ² x 50,00 TL/m ² =	12.100,00 TL
- Dükkan vasıflı üniteler kira değeri	: 66 m ² x 45,00 TL/m ² =	2.970,00 TL
- Lokanta vasıflı üniteler kira değeri	:165 m ² x 45,00 TL/m ² =	7.425,00 TL
- Büfe vasıflı üniteler kira değeri	: 32 m ² x 65,00 TL/m ² =	2.080,00 TL
- Kafeterya vasıflı üniteler kira değeri	:145 m ² x 60,00 TL/m ² =	8.700,00 TL
- Kuaför vasıflı üniteler kira değeri	: 26 m ² x 45,00 TL/m ² =	1.170,00 TL
Zemin Kat Aylık Toplam Kira Değeri	:	34.445,00 TL

1. Normal Kat Aylık Kira Değeri;

- Büro vasıflı üniteler kira değeri; 306 m² x 25,00 TL/m²= 7.650,00 TL

1. Normal Kat Aylık Toplam Kira Değeri; 7.650,00 TL

Taşınmazın Aylık Toplam Kira Değeri; 42.095,00 TL x 0,40 (doluluk) =16.838 TL

Değerleme konusu taşınmaz 2018 yılı için Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 57.750 TL + KDV bedelle bir işletmeciye kiraya verilmiştir. (Rapor Eki, 10.12.2018 tarihli AVR/G21 nolu yazı).Otogar işletmecisi tahmini aylık 16.838 TL net kira geliri elde etmektedir. Ancak diğer gelir ve gider miktarları bilinmediğinden kira analizi ve yorumu yapılamamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. Konu mülkün en etkin ve verimli kullanım şekli imar durumunda belirtildiği şekliyle terminal olarak kullanımıdır. Yasal olarak izin verilen başka bir kullanım alternatifi bulunmamaktadır.

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

Konu alışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir. Değerlemede konu taşınmazın konumlandığı parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcutta kat irtifakı tesis edilmemiş ve taşınmazın hisseli gayrimenkul vasfında olmadığından bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

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

Konu alışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir. Konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak değerlemesinde ‘‘Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı’’ kullanılmamış olup bölgedeki Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı pay oranlarının incelemesi de yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

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

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

edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 14.09.2018 tasdik tarihli Havza R.U.İ.P (Revizyon Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Terminal" alanında kalmakta olup, parselin batı ve güneydoğu cephelerinden 10'ar m., diğer cephelerden 5'er m. çekme mesafeleri bulunduğu, parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca konu parselin yaklaşık 200 m² yola terkinin bulunduğu ve parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parselin terki yapıldıktan sonra parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu adanın imar planı notuna göre (653 ada 1 parselde yer alan) Akaryakıt ve Lpg istasyonu giriş çıkışı terminal içinden olacaktır. Havza Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede bölgede yakın zaman önce 14.09.2018 tasdik tarihli Havza R.U.İ.P (Revizyon Uygulama İmar Planı) yapılmış olduğu, tarafımızca önceki planla yapılan karşılaştırmaya ve imar bölümü servisinden alınan bilgiye göre söz konusu planda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu Havza Belediyesi'nde imar paftasından ve Havza Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

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

- 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayı numaralı, 653 ada, 1, 2 ve 3 numaralı parseller için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, toplam 3.953 m² inşaat alanlı toplam 3 katlı yapı için tanzim edilmiştir.

- 18.12.2008 tarih ve 2008/53 sayı numaralı, 653 ada, 2 numaralı parseller için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi; 28.08.2007 tarih ve 2007/28 sayı numaralı yeni yapı ruhsatına bağlı olacak şekilde toplam 3.953 m² inşaat alanlı toplam 3 katlı yapı için tanzim edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 28.08.2007 tarih ve 28 kayıt numaralı onaylı mimari projesinde 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve ana girişi zemin kat seviyesi ile doğu yönünden sağlanacak şekilde projelendirilmiştir.

- 1. Bodrum kat projesinde, 750 m² inşaat alanı dahilinde malzeme deposu odası, kazan dairesi odası, teknik servis odaları, su deposu odası, 2 adet atölye odası, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği ise projesinde 3.20 m olarak belirtilmiştir.

- Zemin kat projesinde, 1.770 m² inşaat alanı dahilinde 14 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan wc alanları, bekleme alanı ve fuaye alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Tavan yüksekliği projesinde ünite alanlarında 3.40 m olarak belirtilmiştir.

- 1. Normal kat projesinde; 750 m² inşaat alanı dahilinde 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet ptt odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan wc alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen kat bazında proje bilgileri kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak brüt 3.270 m² inşaat alanı ile projelendirilmiştir. Proje dahilinde, 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.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde gerçekleştirilen incelemelerde toplam 3.270 m² inşaat alanından, yeni yapı ruhsatında ise toplam 3.953 m² inşaat alanından oluşmakta olup toplam inşaat alanları arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak değer takdirinde onaylı mimari projede tespit edilen 3.270 m² inşaat alanı esas alınmıştır.

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

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

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

Konu mülke nihai değer olarak **9.485.000,00-TL** (Dokuzmilyondört yüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdiri yapılmıştır.

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

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

KDV Hariç Piyasa Değeri: 9.485.000,00 TL

(Dokuzmilyondört yüzseksenbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri: 11.192.300,00 TL

(Onbirmilyonyüzdoksanikibinüçyüz Türk Lirası)

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

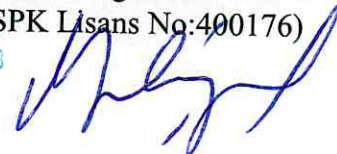
Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir. Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımını halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Onur CENGİZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:406631)



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



MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmumcu Mah. Barbaros Bulv. Esar Apt. No: 78 K: 7 D: 18
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş / İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 611 049 5189 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0435 1890 0015