

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Samsun Şehirler Arası Otobüs
Terminali

Kıran Mahallesi, 6490 Ada
19, 21, 22 ve 24 Parsel

Kıran Mahallesi
İlkadım / Samsun



Rapor Tarihi;
29.12.2023

Rapor No;
2023_ÖZ_2211

Sunulan;
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / 2023_ÖZ_2211
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	6490 Ada 19 Parselin 763/800 Hissesi ve 6490 Ada 21, 22, 24 Parsellerin Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Şehirler Arası Otobüs Terminali ve Otopark Alanları
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi No: 184, İlkadım/Samsun UAVT Kodu: 295818934
Tapu Kayıtları	Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi, 6490 ada, 33.194,63 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı 19 parsel 4.385,60 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı, 21 parsel 9.021,85 m² yüzölçüme sahip, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" vasıflı, 22 parsel 5.233,78 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı 24 parsel
İmar Durumu	1/1000 ölçekli İlkadım Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde: 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsel "Terminal alanı" lejandında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Şehirler Arası Otobüs Terminali

Değer Tablosu (25.12.2023 tarihli)**Tam Hisse Değeri**

1 Adet Terminal ve 3 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	271.275.000	325.530.000	TL

Değer Tablosu (25.12.2023 tarihli)**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Değer**

1 Adet Terminal ve 3 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	268.325.000	321.990.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusunu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	9
2.2.3 Kadastro İncelemesi	9
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	9
2.3.1 İmar Durumu.....	9
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
3.2.1 Samsun İli.....	15
3.2.2 İlkadım İlçesi.....	15
3.2.3 Orman Çiftliği Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	15
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	15
3.2.5 Ulaşım	15
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	15
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	15
3.4.2 Bina Özellikleri.....	16
3.4.3 Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları.....	17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	20
4.1 Değer Tanımları	20
4.2 Değerleme Yöntemleri	20
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	22
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	22
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	22
tanımlanmamış.	
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
6.1 Pazar Yaklaşımı	26
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	26
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	26
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı	27
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	27
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	27
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.3 Gelir Yaklaşımı.....	29
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	29
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29



6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	29
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	29
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	29
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	29
6.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	29
6.4.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	31
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
6.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	32
6.4.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
6.4.7	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	33
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	34
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
9.	DİĞER.....	36
9.1	KDV Konusu	36
10.	SONUÇ.....	37
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
10.2	Nihai Değer Takdiri	37
11.	EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023_ÖZ_2211 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden Şehirler Arası Otobüs Terminali binasının mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi, 6490 ada, 19 parsel numaralı 33.194,63 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 763/800 hissesi ve 6490 ada, 21 parsel numaralı 4.385,60 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, 6490 ada, 22 parsel numaralı 9.021,85 m² yüzölçüme sahip, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" vasıflı ana gayrimenkulün, 6490 ada, 24 parsel numaralı 5.233,78 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan tam hisselerinin, 25.12.2023 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 15.12.2023 ila 29.12.2023 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.03.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkuller için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

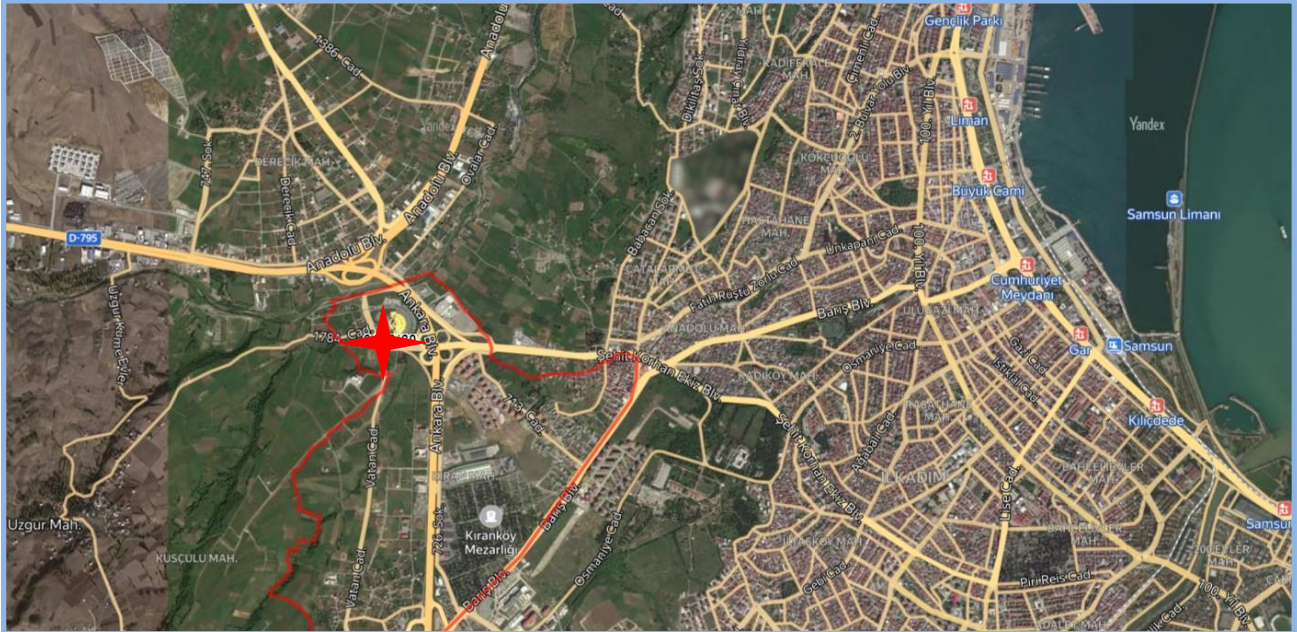
Konu gayrimenkuller Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkuller Vatan Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Kıran Mh. Vatan Caddesi No: 184 İlkadım/ Samsun

Gayrimenkullerin Tanımı: 6490 ada, 19 parsel numaralı 33.194,63 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul, mevcutta terminal açık saha ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. 6490 ada, 21 parsel numaralı 4.385,60 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul, mevcutta terminal açık saha ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. 6490 ada, 22 parsel numaralı 9.021,85 m² yüzölçüme sahip, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" vasıflı ana gayrimenkul, mevcutta Şehirler Arası Otobüs Terminali binası olarak kullanılmaktadır. 6490 ada, 24 parsel numaralı 5.233,78 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul, mevcutta yeşil alan olarak kullanılmaktadır.

6490 ada 22 parsel mevcutta tapu vasfına uygun şekilde Şehirler Arası Otobüs Terminali olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	19	33.194,63 m ²	Arsa	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Samsun Büyükşehir Belediyesi	763/800 37/800	19	1874
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	21	4.385,60 m ²	Arsa	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	19	1876
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	22	9.021,85 m ²	Şehirler Arası Otobüs Terminali	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	19	1877
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	24	5.233,78 m ²	Arsa	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	25	2475
19, 21, 22 ve 24 parseller Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisseleri Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Satış -18.02.2011/2446 19 parsel Samsun Büyükşehir Belediyesi Hissesi Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Kamulaştırma -22.12.2021/44271										

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 07.12.2023 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte sunulmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgelerinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir kayıt bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidat bulunmamakta olup, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

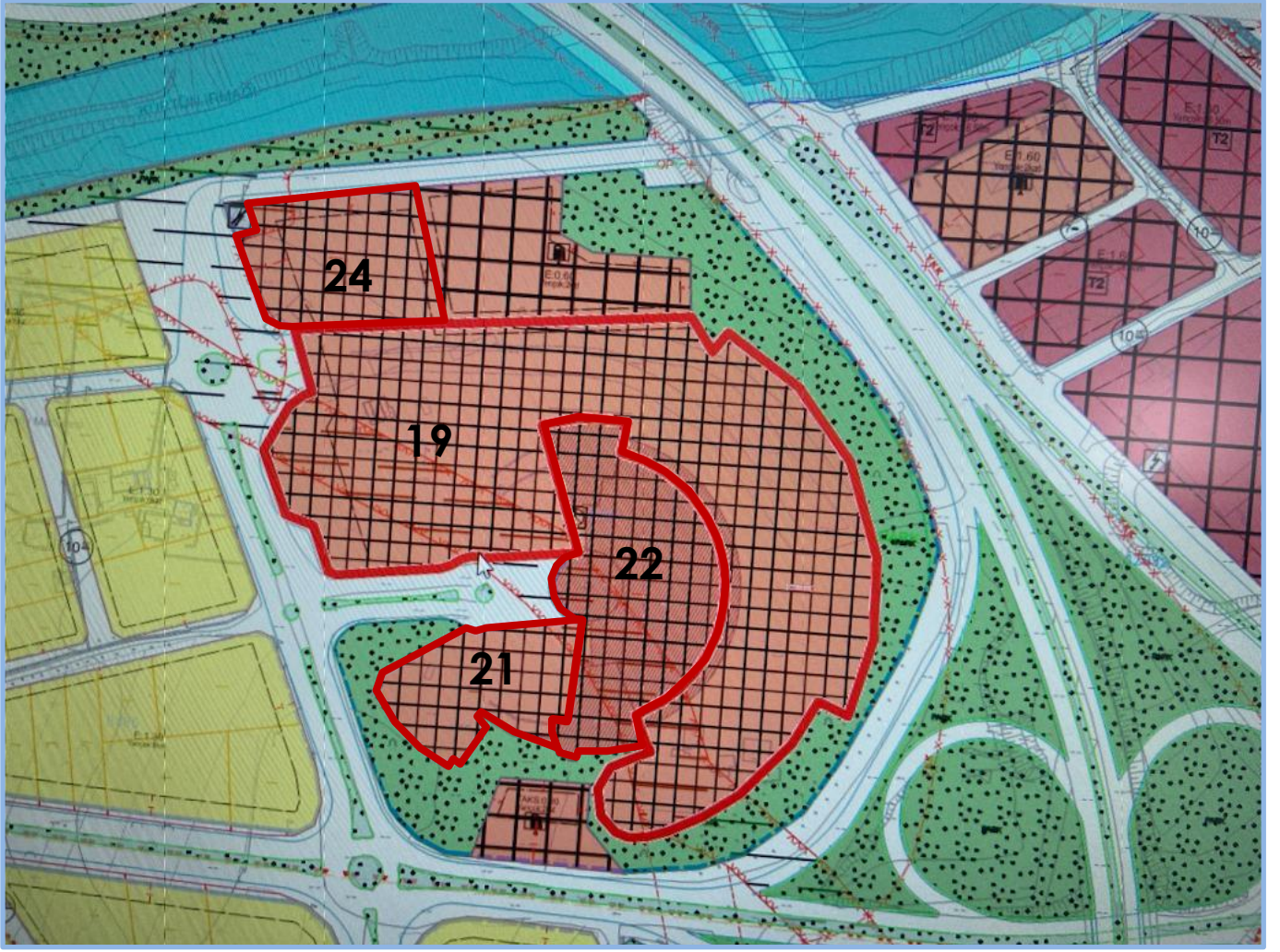
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

İlkadım Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre;

6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsel; 06/03/2023 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İlkadım Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Otogar Alanı" lejandında kalmaktadır.





Söz konusu gayrimenkuller için İlkadım Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde, taşınmazlar ile ilgili alınmış olumsuz bir kararın bulunmadığı görülmüştür.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan 6490 ada 19, 21 ve 24 numaralı parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple imar arşiv kaydı bulunmamaktadır. 6490 ada 22 parsel üzerinde Şehirler Arası Otobüs Terminali olarak kullanılan taşınmaz bulunmakta olup, yapıya ait belgeler İlkadım Belediyesi İmar arşivinde incelenmiş olup detayları aşağıda, görüntüleri ekte sunulmuştur.

Belediye Arşivi

- Taşınmaza ait İlkadım Belediyesi İmar Arşivinde bila tarihli 10199 sayılı **Mimari Proje** incelenmiştir.
- **01/11/2005** tarih, **12** sayılı **Yapı Ruhsatı** (Otogar Ünitesi 13.212 m², Ortak Alanlar 5.988 m², Toplam **19.200,00 m²** alana, yol altı 1, yol üstü 3 toplam 4 katlı, 202 adet bağımsız bölüm yapı için düzenlenmiştir.)
- **15/11/2006** tarih, **03** sayılı **Yapı Kullanım İzin Belgesi** (Otogar 13.212 m², Ortak Alanlar 5.988 m², Toplam **19.200,00 m²** alana, yol altı 1, yol üstü 3 toplam 4 katlı, 202 adet bağımsız bölüm yapı için düzenlenmiştir.)
- Dijital arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 15/11/2006 tarih ve 03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden sonra düzenlenmiş, olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 01.11.2005 tarihli **inşaat ruhsatı (19.200,00 m²)** düzenlendiği akabinde **15.11.2006** tarihi **Yapı Kullanma İzin Belgesi (19.200,00 m²)** alındığı görülmüştür. Ruhsat incelendiğinde, inşaat ruhsatının 13.212 m² otogar alanı ve 5.988 m² ortak alan kullanımı amaçlı düzenlendiği görülmüştür.

Mimari proje bağımsız bölüm listesinde bulunan alanlar incelendiğinde bodrum katta 45 adet ünitenin alanı 8.647 m², zemin katta 97 adet ünitenin alanı 1.944 m², 1.normal katta 51 adet ünitenin alanı 1.972 m² ve 2.normal katta 9 adet ünitenin alanı 740 m² olmak üzere toplam 13.302 m² olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan alanların inşaat ruhsatında yer alan otogar alanı (13.212 m²) ile benzer olduğu görülmüştür.



Ancak mimari proje üzerinden yapılan ölçümlerde bodrum kat alanının 9.021 m², zemin kat alanının 8.400 m², 1.Normal Kat alanının 2.550 m² ve 2.Normal Kat alanının 900 m² olmak üzere toplam 20.871 m² olduğu tespit edilmiştir. Değerleme raporunda mimari proje üzerinden yapılan incelemeler dikkate alınmıştır. Ruhsat alanı (19.200 m²) ile inşaat alanı (20.871 m²) arasındaki farkın, galeri ve fuaye boşluklarının ruhsat alanına eklenmemesinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 6490 ada 19 parselin "Muzaffer Cömert" adına olan 1/25 oranında hissesi 22/12/2021 tarih, 44271 yevmiye numaralı, Kamulaştırma işlemi ile "Samsun Büyükşehir Belediyesi" adına tescil edilmiştir. Kalan hisse 18/02/2011 tarih 2446 yevmiye numarasıyla Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine tescil edilmiştir.

Son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 6490 ada 21, 22 ve 24 parselin tam hissesi 18/02/2011 tarih 2446 yevmiye numarasıyla Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçilmiştir.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsanın imar planı tastik tarihi 06.06.2023'dir. Son üç yıllık dönemde imar planında revizyon yapılmıştır, ancak 6490 ada 19, 21, 22, 24 numaralı parselin imar şartlarında bir değişiklik meydana gelmemiş kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Otogar Alanı" dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret, Konut Alanı, Akaryakıt Servis Alanı ve Park Alanı lejandına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzi bulunmaktadır.



Yakın çevre arazi kullanımının detayı



2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu 1 adet Şehirler Arası Otobüs Terminali binası (ve diğer boş parseller) ile ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul 6490 ada 22 parsel Şehirler Arası Otobüs Terminali, 19, 21 ve 24 parseller ise Arsa niteliğindedir.

İlgili işletme için Avrasya GYO A.Ş.'nin 04.09.2023 tarihli KAP bildirisi "Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 22 parselde yer alan "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli ve 6490 ada içerisinde yer alan 19-21-24 nolu parseller" mevcut kiracısı Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. 'ye kiralanan otogarın aylık kira bedelinin 600.000 TL + KDV olarak belirlenmesine, yenilenen kira bedelinin 04.09.2023 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde kira sözleşmesinin 1 (Bir) yıl daha uzatılmasına karar verilmiştir." incelenmiş olup kira sözleşmesi incelenememiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu gayrimenkulün 15/11/2006 ve 03 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlanmıştır.

Değerlemeye konu 6490 ada 19, 21 ve 24 parseller Arsa vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan sonra inşa edilmiştir. Yapı Denetimi hakkında kanun uyarınca belirlenen pilot iller arasında bulunmamaktadır. Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir. 15/11/2006 tarih 03 numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel "Şehirler Arası Otobüs Terminali" niteliğinde yapı, 6490 ada 19, 21 ve 24 parseller "Arsa" niteliğinde olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık



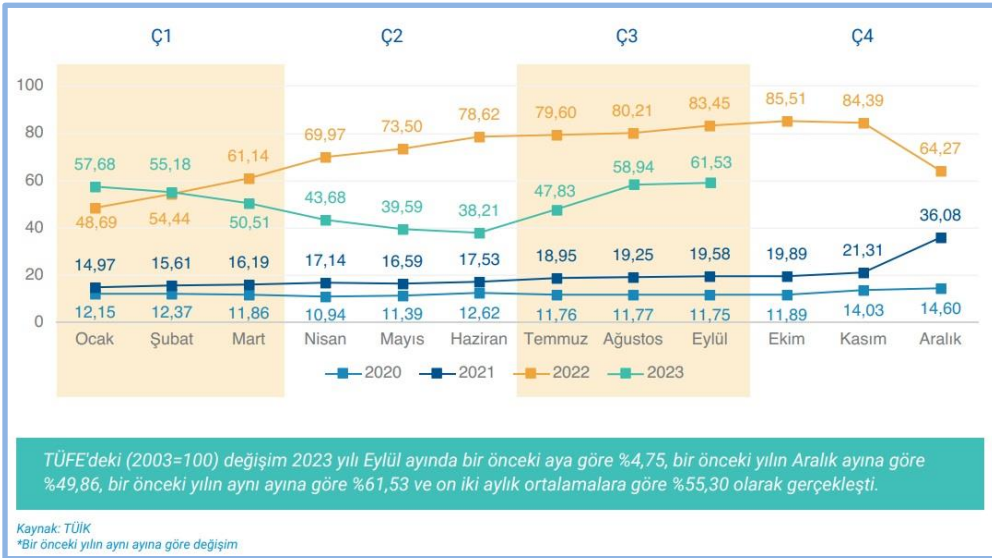
bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir.



Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3.Çeyrek Raporu



3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Samsun İli

Samsun, Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur.

9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 m.'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısından özellikle Kızılırmak ve Yeşilirmak önemli nehirler olup oluşturdıkları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

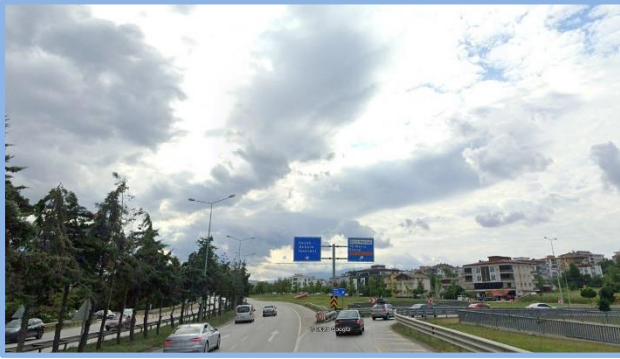
3.2.2 İlkadım İlçesi

İlkadım, Samsun'un merkezi ilçelerinden biri olup, Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 333.518 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur.

3.2.3 Kıran Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kıran, Samsun'un İlkadım ilçesine bağlı bir mahalledir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Kıran Mahallesi nüfusu 6.403 kişidir. Samsun merkezine 0.9 km uzaklıkta bulunan mahalle bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmaktadır. Konut alanlarının yoğunlukta olduğu mahallede Kıranköy Şehir Mezarlığı da bulunmaktadır. Şehirler arası yollara bağlantı sağlayan çevreyolu bu mahalleden geçmektedir.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Samsun-Ankara Çevreyolu



Makro Alışveriş Merkezi

3.2.5 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Samsun il merkezinde ana akslardan olan Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinde batı yönünde Bulvarın sonuna kadar ilerledikten sonra Samsun Otogar Kavşağı girişine varılır. Kavşakta sol yönde devam ettikten sonra Vatan Caddesine varılır. Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminaline varılır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesinde yer almaktadır.

6490 ada, 19 numaralı parsel 33.194,63 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf geometrik şekle sahip arsa 6490 ada 22 parselde konumlu olan otobüs terminalini saran, yarım çember şekline yakın bir yapıdadır. Mahallinde otobüs terminalinin otopark ve peron alanı olarak düzenlenmiştir. Parselin saha betonu-asfalt ile kaplı olan yaklaşık



%75'lik kısmı peronlara giriş yolu, peron alanları ve otopark olarak kullanılırken, kalan kısmı peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

6490 ada, 21 numaralı parsel 4.385,60 m² yüzölçüme sahiptir. Amorf geometrik şekle sahip arsa 6490 ada 22 parselde konumlu olan otobüs terminalinin güneybatı yönünde konumludur. Mahallinde otobüs terminalinin otoparkı ve peron alanı olarak düzenlenmiştir. Parselin saha betonu-asfalt ile kaplı olan yaklaşık %85'lik kısmı peron alanları olarak kullanılırken, kalan kısmı peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

6490 ada, 22 numaralı parsel 9.021,85 m² yüzölçüme sahiptir. Geometrik olarak yarım daire şekline sahip olup, parselin tamamı betonarme+çelik karkas yapı ile kaplıdır. Mahalinde tapudaki vasfına uygun şekilde Şehirler Arası Otobüs Terminali olarak inşa edilmiş yapı bulunmaktadır.

6490 ada, 24 numaralı parsel 5.233,72 m² yüzölçüme sahiptir. Amorf geometrik şekle sahip olan parselin üzerinde yapı bulunmamakta olup, yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Parsel otobüs terminalinin kuzeybatı yönünde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde yaklaşık 17 yıllık Şehirler Arası Otobüs Terminali bulunmaktadır. Şehirler Arası Otobüs Tesisinin tamamı değerlendirme çalışmasına konu edilmektedir.

Anagayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Şehirler Arası Otobüs Terminali" dir.

Parsel üzerinde yer alan otogar binası mimari projesine göre betonarme + çelik karkas yapı tarzında bodrum kat, zemin kat ve 2 adet normal kat olarak inşa edilmiştir.

Projesine göre;

Bodrum katta; otopark, su deposu, çayocağı, trafo merkezi, yazıhaneler, bekleme alanları, teknik hacimler olmak üzere yaklaşık 9.021 m² kapalı alana,

Zemin katında; WC'ler, kuaför, zabıta bölümü, emniyet bölümü, bekleme alanları, fastfood dükkanları, bilet satış yazıhaneler vb., olmak üzere yaklaşık 8.400 m² alana,

1.Normal katta büro, yazıhaneler, WC, ve pastane olmak üzere yaklaşık 2.550 m² alana,

2.Normal katta 6 adet büro, teras alanı, WC'ler olmak üzere 900 m² kullanım alanına sahiptir.

Söz konusu yapı toplamda yaklaşık brüt 20.871 m² kullanım alanına sahiptir. Yapının dış cephesi çoğunlukla kompozit kaplamalı olup kısmen cam giydirmedir. Giriş kapıları otomatik kapıdır. Yapı içerisinde 1 adet asansör mevcuttur. Yapı genel anlamda bakımlı durumdadır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m ²)	
Katlar	M ²
Bodrum Kat	9.021
Zemin Kat	8.400
1.Normal Kat	2.550
2.Normal Kat	900
Toplam (m²)	20.871

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 01.11.2005 tarihli inşaat ruhsatı (19.200,00 m²) düzenlendiği akabinde 15.11.2006 tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi (19.200,00 m²) alındığı görülmüştür. Ruhsat detayı incelendiğinde, inşaat ruhsatının 13.212 m² otogar alanı ve 5.988 m² ortak alanlar kullanımı amaçlı düzenlendiği görülmüştür.

Mimari proje bağımsız bölüm listesinde bulunan alanlar incelendiğinde bodrum katta bulunan 45 adet ünitenin alanı 8.647 m², zemin katta bulunan 97 adet ünitenin alanı 1.944 m², 1.normal katta konumlu 51 adet ünitenin alanı 1.972 m² ve 2.normal katta konumlu 9 adet ünitenin alanı 740 m² olmak üzere toplam 13.302 m² olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan bu alanların inşaat ruhsatında yer alan otogar alanı (13.212 m²) ile benzer olduğu görülmüştür.

Ancak mimari proje üzerinden yapılan ölçümlerde bodrum kat alanının 9.021 m², zemin kat alanının 8.400 m², 1.Normal Kat alanının 2.550 m² ve 2.Normal Kat alanının 900 m² olmak üzere toplam 20.871 m² olduğu tespit edilmiştir. Değerleme raporunda mimari proje üzerinden yapılan incelemeler dikkate alınmış olup, katlar bazında dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Ruhsat alanı (19.200 m²) ile inşaat alanı (20.871 m²) arasındaki farkın, galeri ve fuaye boşluklarının ruhsat alanına eklenmemesinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır. Yapı genelinde mimari projeye uygun olmayan herhangi bir alan bulunmamaktadır.



Genel Özellikler (6490 ada 22 parsel Otopark binası)

İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 18
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 19.200 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 20.871 m ² (Mimari Projesine göre)
Toplam Kat Adedi	: 4
Dış Cephe	: Kısmen Kompozit Cam Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Otopark	: Mevcut

Gayrimenkulün **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiş olup belge üzerindeki gayrimenkulün alanı 19.200,00 m² olduğu görülmüştür.

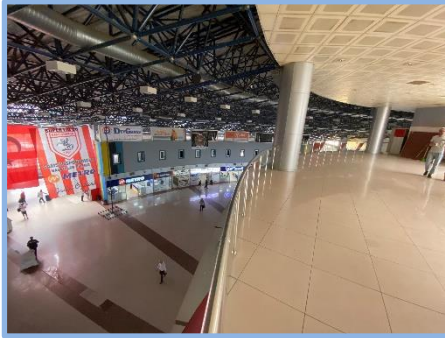
3.4.3 Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme konusu gayrimenkuller Şehirler Arası Otobüs Terminali ve Terminale ait Otopark alanlarından oluşmakta olup, mevcut durumda aktif olarak kullanılmaktadır. Kullanım amacına uygun şekilde düzenlenen gayrimenkuller Şehirler Arası Otobüs Terminali olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

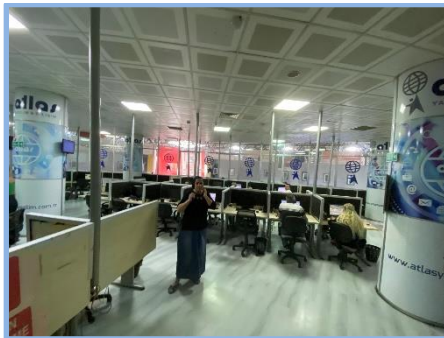
Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde bulunan yapının dış cephesi kısmen kompozit cam giydirme kısmen dış cephe boyasıyla boyanmış haldedir. Arka cephede 2, ön cephede 1 adet olmak üzere toplamda 3 adet otomatik kapı bulunmaktadır. İç mekanda zemin ve normal katlarda zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Bodrum kat otopark olarak kullanılan alanlarda zeminler beton kaplamalıdır. Büro alanları camekanla kapatılmış haldedir.

Kat alanları görselleri aşağıda sunulmaktadır.

Otopark Bölümü Görselleri

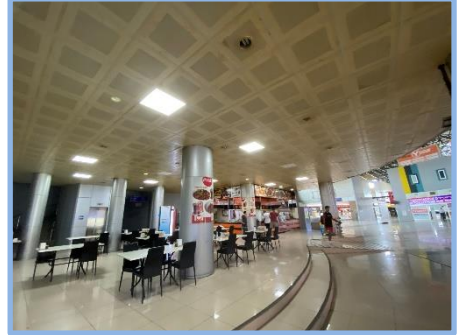
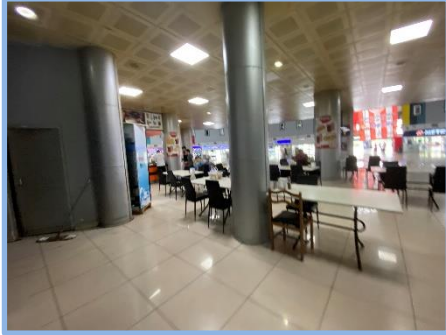
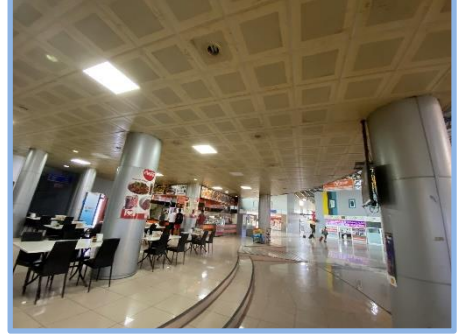
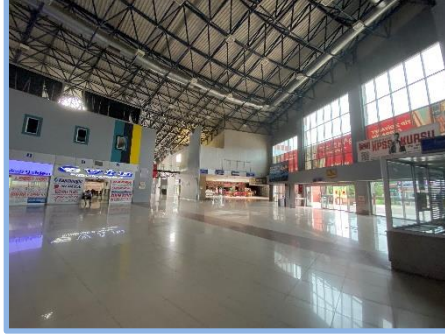
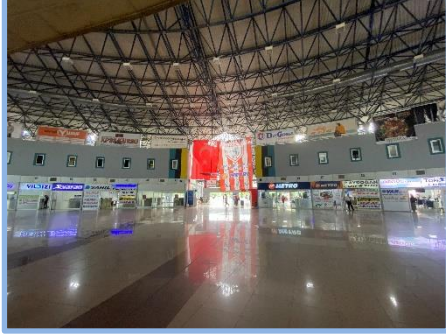
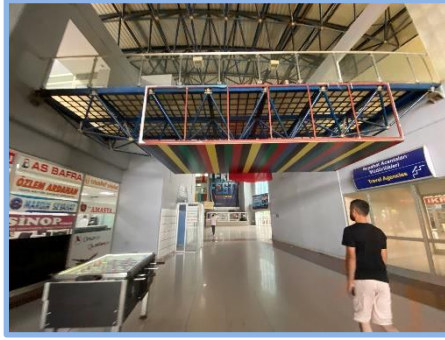


2. Kat



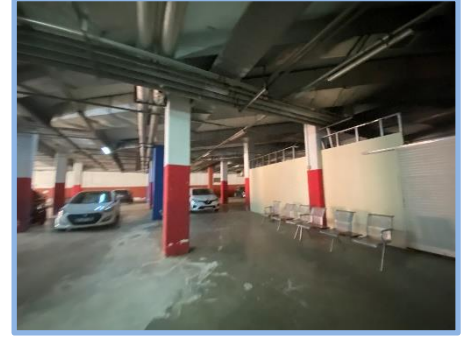
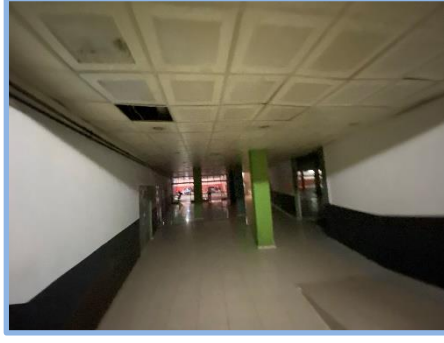
1. Kat





Zemin Kat





1. Bodrum Kat

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu 6490 ada 22 parsel Şehirler Arası Otobüs Terminali olarak, 19,21 ve 24 parseller ise Şehirler Arası Otobüs Terminaline ait peron, otopark ve peyzaj alanları olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 Kirası (Market Rent)

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.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13’de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Araç sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması.

Zayıf Yönleri

- * Şehir merkezinden uzak konumda bulunması.

Fırsat

- + Yapının Ankara-Samsun karayolu kavşağına yakın konumda bulunması.

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta otogar vasıfıdır. Bölgede otogar emsali bulunmaması sebebiyle yakın bölgelerdeki, Dükkan, Konut ve Ticari imarlı Arsa gayrimenkul satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

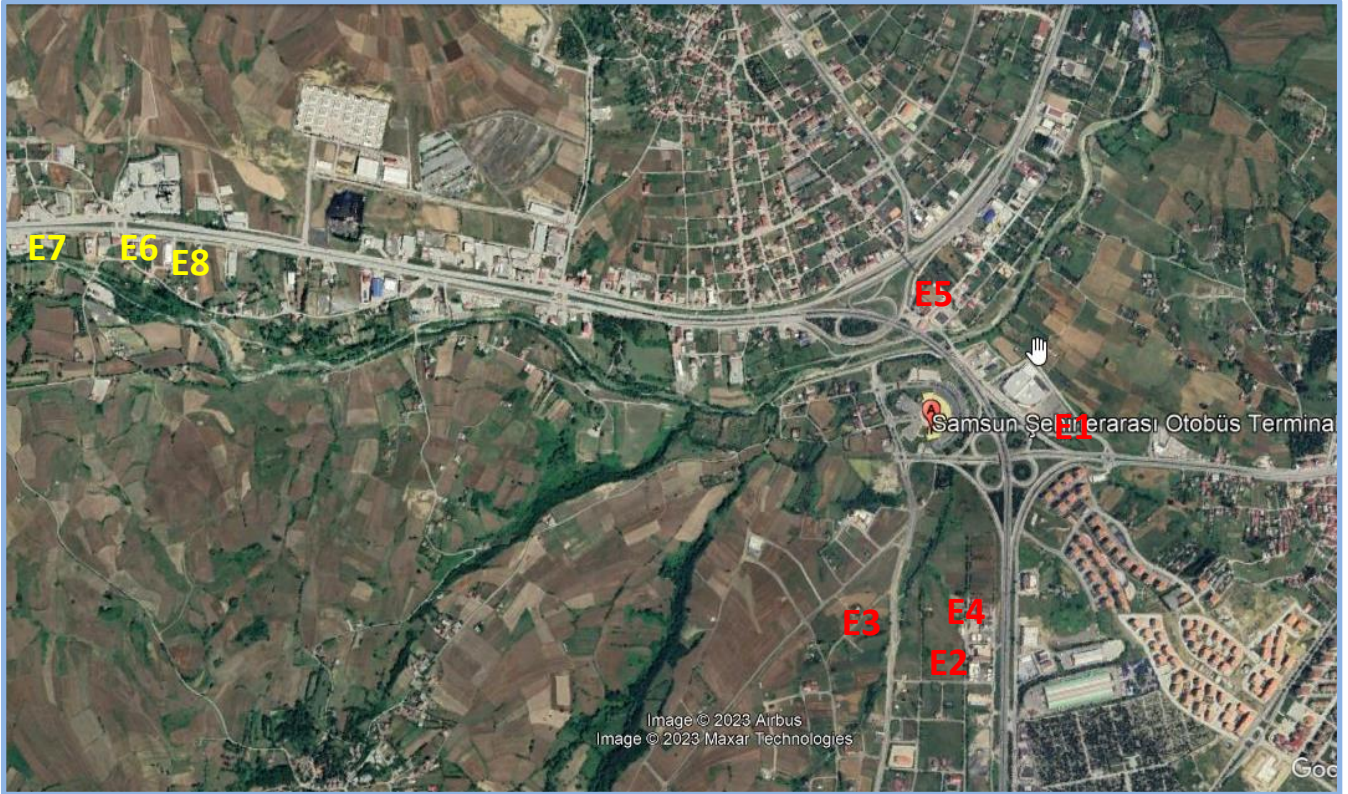
N o	Konu mu	Duru mu	Ada Parsel	İmar Durumu	Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyat (TL)	Beyan (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Kıran Mah.	Satılık	11663/6	Konut A., E:1,20	4.184	30.000.000	7.170	Şehirler Arası Otobüs Terminali yakınında konumlu, Konut lejantlı arsa satılıktır.	(536) 719 10 51
2	Kıran Mah.	Satılık	6447/6	Konut A., E:1,30	1.133	6.000.000	5.296	Şehirler Arası Otobüs Terminali yakınında konumlu, Konut lejantlı arsa satılıktır.	(507) 759 39 69
3	Kıran Mah.	Satılık	-	Konut A., E:1,30	1.250	7.500.000	6.000	Şehirler Arası Otobüs Terminali yakınında konumlu, Konut lejantlı arsa satılıktır.	(544) 317 31 12
4	Kıran Mah.	Satılık	6444/3	Konut A., E:1,30	4.454	24.950.000	5.601	Şehirler Arası Otobüs Terminali yakınında konumlu, Konut lejantlı arsa satılıktır.	(539) 842 86 31
5	Derecik Mah.	Satılık	6520/6	Ticaret + Konut, 4 kat, E:1,30	929	9.800.000	10.549	Şehirler Arası Otobüs Terminali yakınında konumlu, Ticaret+Konut lejantlı arsa satılıktır.	(533) 371 87 90
6	Kıran Mah.	Görüş	Bölgede satılan arsalar hakkında emlak şirketlerinden alınan bilgilere göre; bölgede, anayol üstündeki arsalar 6.000 - 7.000 TL/m², ara yollardaki arsalar ise 4.000-5.000 TL/m² fiyatlar üzerinden satılmaktadır. Taşınmazın otogar imarlı olması sebebiyle değerinin diğer imarlı arsalarla göre daha düşük olacağı düşünülmektedir.						(536) 719 10 51



Satılık-Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konumu	Durumu	Kullanım Tipi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmini Alan (m²)	Beyan Edilen Fiyat (TL)	Beyan (TL/m²)	Tahmini (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Toybelen Mah.	Kiralık	Dükkan	1.250	1.150	140.000	112	121	Ankara Yolu üzerinde, dükkan veya mağaza olarak kullanılabilecek bina kiralıktır.	(506) 171 36 55
2	Toybelen Mah.	Kiralık	Depo	1.250	1.100	115.000	92	104	Ankara Yolu üzerinde, yüksek tavanlı depo kiralıktır.	(544) 544 95 99
3	Toybelen Mah.	Kiralık	Dükkan	10.000	7.500	625.000	63	83	Ankara Yolu üzerinde, dükkan, mağaza, okul vb. olarak kullanılabilecek bina kiralıktır.	(545) 767 89 07

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı imar şartlarına sahip emsal bulunamamıştır. Yakın çevredeki imarlı parseller incelendiğinde, bölgede genellikle konut ve ticaret imarlı parseller bulunmakta olduğu görülmüştür. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkulün detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlendirilmediği dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına,



fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Arsa alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede anayola cepheli ve yüksek görünürlüğe sahip olan parsellerden, Ticari imara sahip olanların daha çok tercih edildiği görülmüştür
- Parselin Otogar Alanı imarına sahip olması sebebiyle, bölgedeki diğer imarlı parsellere göre daha düşük şerefiyeye sahip olacağı görüşüne varılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan Konut ve Ticaret lejanlı arsalar için talep edilen fiyatlarının 3.000- 5.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Emsallerin imar durumu, büyüklüğü, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınarak değer düzeltmeleriyle taşınmaza arsa birim değeri olarak 2.400 TL/m² takdir edilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan dükkanların zemin kat kira değeri için talep edilen fiyatlarının 40-60 TL/m²/Ay aralığında, bodrum kat kira değeri için talep edilen fiyatlarının 10-15 TL/m²/Ay aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmamaktadır.] Konu gayrimenkulün arsa alanının çok büyük olması, boş arsanın depolama amaçlı kullanılabilecek olması dikkate alınmış olup zemin kat kira değerine olumlu şerefiye olarak yansıtılmıştır. Kira değeri hesaplamasında 45 TL/m²/Ay değeri dikkate alınmıştır.

Arsa Emsalleri Karşılaştırması

Satılık gayrimenkul (arsa) emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkulden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları ve fonksiyonları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Bölgede Konut ve Ticaret alanı imarlı parsellere olan talebin daha yüksek olduğu, yüksek yapılaşma haklarına sahip arsaların daha yüksek bedellere talep görmesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan Büyüklüğüne İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip arsalar, büyük alana sahip arsalarla göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır. Bu bölümde alan kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tablodan seçilen gayrimenkul, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkulle benzer imar durumuna sahip olmayan, genellikle konut ve ticaret imarına sahip gayrimenkullerdir. Konut ve ticaret imarına sahip gayrimenkuller daha yüksek birim değerlerle satış görmektedir. Bu durum imar durumlarına göre düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Ara yola cepheli gayrimenkuller, ana yollara cepheli olanlara göre daha düşük birim değerler ile satılmaktadır. Bu durum konuma göre düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelerde yer alan arsalar, yapılaşmanın daha düşük olduğu bölgelerdeki arsalarla göre daha yüksek birim değerler ile satılmaktadır. Bu durum konuma göre düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İmar Şartlarına Sahip, ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	30.000.000	6.000.000	7.500.000	24.950.000	9.800.000	TL
Pazarlık Payı	15%	10%	10%	10%	30%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	25.500.000	5.400.000	6.750.000	22.455.000	6.860.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	4.184	1.133	1.250	4.454	929	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	4.184	1.133	1.250	4.454	929	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	7.170	5.296	6.000	5.602	10.549	
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	6.095	4.766	5.400	5.042	7.384	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-10%	5%	5%	5%	-10%	%
İmar Durumlarına İlişkin Düzeltme	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-30%	-30%	-15%	-30%	%
Toplam Düzeltme	-57%	-57%	-57%	-42%	-72%	%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer</u>	2.621	2.049	2.322	2.924	2.068	TL/m ²
Ortalaması	2.397					TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün arsa satış değerinin 2.397 TL/m² (2.400 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Dükkan Değeri				
	E6	E7	E8	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	140.000	115.000	625.000	TL
Pazarlık Payı	20%	20%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	112.000	92.000	531.250	TL
Pazarlanan Alan (C)	1.250	1.250	10.000	m ²
Alan Düzeltmesi	9%	14%	33%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.150	1.100	7.500	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	112	92	63	
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	97	84	71	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-25%	-25%	-25%	%
İnşaat Kalitesi İlişkin Düzeltme	10%	0%	-10%	%
Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	-25%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-40%	-50%	-50%	%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer</u>	58	42	35	TL/m ² /Ay
Ortalaması	45,22			TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün kira değerinin 45,22 TL/m²/Ay (~ 45 TL/m²/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün arsa değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. (Değerlemeye konu otogar binasına emsal oluşturabilecek, benzer kullanıma sahip emsal gayrimenkul bilgilerine erişilememiş olması sebebiyle yapı için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır.)

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunmaması sebebiyle, konut ve ticaret imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı ile elde edilen arsa değeri, maliyet yaklaşımı yönteminde arsa değeri olarak kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri				
Ada / Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Toplam (TL)
6490 Ada / 19 parsel	33.194,63	1.920	763/800	60.786.006
6490 Ada / 21 parsel	4.385,60	2.520	1/1	11.051.712
6490 Ada / 22 parsel	9.021,85	2.400	1/1	21.652.440
6490 Ada / 24 parsel	5.233,78	2.520	1/1	13.189.126
Toplam				106.679.284
Toplam Yaklaşık 106.680.000 TL				

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerlemeye konu otogar binasına emsal oluşturabilecek, benzer kullanıma sahip emsal gayrimenkul bilgilerine erişilememiş olması sebebiyle yapı için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır. Bölgedeki arsa emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaatı ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabileceği olması dikkate alınarak, değerlendirme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı analizinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı imar durumuna sahip satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi şerefiye kriterleri raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan "çevre düzenlemesi, kaldırım ve yeşil alan düzenlemeleri, otopark giriş ve çıkışa hizmet eden yollar, nizamiye yapıları, çevre duvarı ve güvenlik unsurları vb..." işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 12 Ağustos 2023 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri göz önünde bulundurulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde, yapının "4A yapı sınıfında" olduğu tespit edilmiş olup, yapının yaşı ve bakım durumu ile alakalı eskimelerinin bulunduğu dikkate alınmış ve % 18 yıpranma oranı uygulanması uygun görülmüştür. Taşınmazın Otogar olarak kullanılması ve iç kısımlarının bakımlı olması da yapı maliyeti belirlenirken dikkate alınmıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizi göz önünde bulundurularak gayrimenkul için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu (Tam Hisse Değeri)				
Arsa Pazar Değeri				
Ada / Parsel	Arsa Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Hisse	Toplam (TL)
6490/19	33.194,63	1.920	1	63.733.690
6490/21	4.385,60	2.520	1	11.051.712
6490/22	9.021,85	2.400	1	21.652.440
6490/24	5.233,78	2.520	1	13.189.126
Toplam				109.626.967
Bina Değeri				
Yapı Alanı (m²)	Maliyet Değeri (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Toplam (TL)	
20.871,00	9.000	18%	154.027.980	
Harici ve Müteferrik İşler			7.620.000	
Toplam			161.647.980	
Genel Toplam				
			Toplam Değer	271.274.947
			Toplam Değer Yaklaşık (TL)	271.275.000

Değerleme Tablosu (Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Değeri)				
Arsa Pazar Değeri				
Ada / Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Toplam (TL)
6490/19	33.194,63	1.920	0,9538	60.786.006
6490/21	4.385,60	2.520	1	11.051.712
6490/22	9.021,85	2.400	1	21.652.440
6490/24	5.233,78	2.520	1	13.189.126
Toplam				106.679.284
			Yaklaşık (TL)	106.680.000
Bina Değeri				
Yapı Alanı (m ²)	Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Toplam (TL)	
20.871,00	9.000	18%	154.027.980	
Harici ve Müteferrik İşler			7.620.000	
Toplam			161.647.980	
			Yaklaşık (TL)	161.650.000
Genel Toplam				
			Toplam Değer	268.327.264
			Toplam Değer Yaklaşık (TL)	268.325.000

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer **268.325.000 TL** olarak belirlenmiştir.



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirim oranının belirlenmesi ve indirim oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi, Maliyet Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi, Maliyet Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirim/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi, Maliyet Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi, Maliyet Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme konusu taşınmazın kira emsal araştırması verileri ile bir gelir indirim yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda karşılaştırılabilir emsal değerlere (şerefiyelendirme çalışması yapılarak) erişilmiş olması ve bölgedeki direkt kapitalizasyon oranı tespitinin yapılabilir olması sebebiyle Direkt Kapitalizasyon Yönteminin uygulanmasına karar verilmiştir.



6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu otogar binasına emsal oluşturabilecek, benzer kullanıma sahip emsal gayrimenkul bilgilerine erişilememiş olması sebebiyle bölgede yer alan satılık ve kiralık dükkan değerleri araştırılmış olup, elde edilen veriler şerefiye kriterlerine göre karşılaştırılmış olup birim fiyatlar ve direkt kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

Taşınmazın tamamının tek bir amaç ile kullanılması sebebiyle, değer tespitinde yapının toplam kapalı alanı üzerinden tek bir kapitalizasyon oranı uygulanmıştır.

Ülke genelinde, farklı gayrimenkul türleri için belirlenen sabit bir direkt kapitalizasyon oranı bulunmaması sebebiyle, direkt kapitalizasyon oranı bölgedeki satılık ve kiralık emsal doğrultusunda belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki gayrimenkul yatırımlarının geri dönüş süresinin 26 yıl olduğu, kapitalizasyon oranının %3,8 olduğu tespit edilmiştir. Arsalar için ülke genelinde ve bölgedeki kapitalizasyon oranının 30 yıl olduğu tespit edilmiştir. Buna arsaların analizinde kapitalizasyon oranı %3,33 kabul edilmiştir.

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, cadde üstünde zemin katta konumlu 527 m² olarak beyan edilen, ancak 400 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 5.000.000 TL fiyatla satılabileceği, konu gayrimenkulün 16.000 TL/Ay fiyatla kiralanabileceği ifade edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 16.000 TL / Ay / 5.000.000 TL = 0,038 (26 yıl)

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına kira değerlerinin; 45 TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ticari yapılar için %3,8 olarak tespit edilmiştir.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi, Maliyet Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Piyasada yapılan araştırmalarda zemin katta konumlu ticari gayrimenkullerin normal katlarda ve bodrum katta yer alan gayrimenkullere oranla daha yüksek birim değerleri ile kiralanıp, satıldığı görülmüştür. Bu sebeple bodrum kat alanı ¼ oranında ve normal katlar ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

Zemine indirgenen alan: 2.normal kat alanı 900 m² * ½ = 450 m², normal kat alanı 2.550 m² * ½ = 1.275 m², zemin kat alanı 8.400 m² * 1/1 = 8.400 m², bodrum kat alanı 9.021 m² * ¼ = 2.255,25 m² olmak üzere toplam 12.380,25 m² olarak belirlenmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri – Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer (TL)
20.871	12.380,25	45	557.111	6.685.332	3,80%	175.929.789

Toplam Yaklaşık (TL) 175.930.000

Üzerinde yapı olmayan arsaların kira analizi için ayrıca emsal araştırması yapılmış ve aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Kiralık Arsa Emsalleri

No	Konumu	Durumu	Kullanım Tipi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Gerçek Alan (m ²)	Beyan Edilen Fiyat (TL)	Beyan (TL/m ²)	Tahmini (TL/m ²)	Açıklama	İletişim
1	Kazım Karabekir Mah.	Kiralık	Arsa	1.135	1.135,12	6.500	5,73	5,73	Tapuda Kılıçdede mah, 3103 2 ve 3 parseller kiralıktır. Cadde cephelidir, şehre daha yakındır.	(543) 583 55 00
2	Toybelen Mah.	Kiralık	Arsa	10.222	10.221,69	140.000	13,69	13,69	Keresteciler sanayi sitesinin yanında, Sanayi imarlı, Samsun-Anakra karayoluna yakın konumlu	(536) 379 01 31
3	Toybelen Mah.	Kiralık	Arsa	5.541	5.541,95	60.000	10,82	10,82	Tapuda Çivril mah. Ticari imarlı, Samsun-Anakra karayoluna yakın konumlu	(545) 475 29 55



21 Parsel İçin Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E9	E10	E11	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	6.500	140.000	60.000	TL
Pazarlık Payı	15%	30%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	5.525	98.000	48.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1.135	10.222	5.541	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.135	10.222	5.542	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	5,73	13,70	10,83	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	4,87	9,59	8,66	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-10%	5%	10%	%
Cephe Düzeltmesi	10%	-10%	-10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	5%	0%	%
Toplam Düzeltme	-15%	0%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	4	10	9	TL/m ²
Ortalaması		7,46		TL/m ²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.				

Yapılan şerefiyelendirme çalışmasına göre 21 no'lu parselin kira değerinin 7,50 TL/m²/ay olacağı, parseller kendi aralarında şerefiyelendirildiğinde ise 19 no'lu parselin 6,00 TL/m²/ay olacağı, 24 no'lu parselin de 7,00 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Arsa Pazar Değeri							
Ada / Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Değer (TL/m ² /ay)	Hisse	Pazar Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
6490/19	33.194,63	6,00	0,9538	189.956	2.279.475	3,33%	68.452.710
6490/21	4.385,60	7,50	1	32.892	394.704	3,33%	11.852.973
6490/24	5.233,78	7,00	1	36.636	439.638	3,33%	13.202.328
TOPLAM							93.508.011
YAKLAŞIK TOPLAM							93.500.000

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan TOPLAM Pazar değeri **269.430.000 TL** olarak belirlenmiştir.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – 22 No'lu Parsel için Pazar Kira Değeri			
Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Değer TL/m ² /Ay	Toplam (TL/Ay)
20.871	12.380,25	45	557.111
Toplam Yaklaşık (TL/Ay)			555.000

Arsalar için Pazar Kira Değeri				
Ada / Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Değer (TL/m ² /ay)	Hisse	Toplam (TL/ay)
6490/19	33.194,63	6,00	0,9538	189.956
6490/21	4.385,60	7,50	1	32.892
6490/24	5.233,78	7,00	1	36.636
Toplam				259.485
Yaklaşık Toplam				260.000

Toplam Pazar kira değerinin **815.000 TL/Ay** (Sekiz Yüz On Beş Bin.-Türk Lirası) olacağı kanaatine varılmıştır.



6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Otogar**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hissesi)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri	106.680.000
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	268.325.000
Gelir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	Yapı Pazar Değeri	269.430.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi yaklaşımında ise konu gayrimenkulden yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Maliyet Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Maliyet Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **268.325.000-TL (İki Yüz Altmış Sekiz Milyon Üç Yüz Yirmi Beş Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

6490 ada 19, 21 ve 24 parseller "Arsa" vasfında olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde 6490 ada 22 parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu olan gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu



durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 6490 ada 19, 21 22 ve 24 parsel üzerinde bulunan yapının "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (25.12.2023 tarihli)

Tam Hisse Değeri

1 Adet Terminal Binası ve 3 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	271.275.000	325.530.000 TL

Değer Tablosu (25.12.2023 tarihli)

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Değer

1 Adet Terminal Binası ve 3 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	268.325.000	321.990.000 TL

*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

