



**D TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



SAMSUN İLİ / HAVZA İLÇESİ / İNÖNÜ MAHALLESİ/

653 ADA 2 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/62

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

**Özgür
AKDOĞAN
BULUT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Özgür AKDOĞAN
BULUT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2025
11:57

**Kevser
Demiroi**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Kevser Demirci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2025
10:17

**Sevki
TOLAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Sevki TOLAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2025
10:26



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	İNÖNÜ Mah. İNÖNÜ BULVARI, HAVZA OTOGARI, No:57,HAVZA / SAMSUN
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/62
RAPORUN KONUSU	Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi,10.312,44 m ² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 12:03 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Havza Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 04/01/2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Havza Revizyon Uygulama İmar Planı "Terminal Alanı" içinde kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Haric Mevcut Durum Piyasa Değeri:</u> 110.000.000,00 TL (YüzonmilyonTürk Lirası) <u>KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri:</u> 132.000.000,00 TL (YüzotuzikimilyonTürk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştugu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.



BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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



BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi
2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları
4- Lisans Belgeleri



1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/62 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şevki TOLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ(Denetmen) ve Özgür AKDOĞANBULUT (Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Şevki TOLAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 14.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/62 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.



BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.



2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 10.312,44 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 10.312,44 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

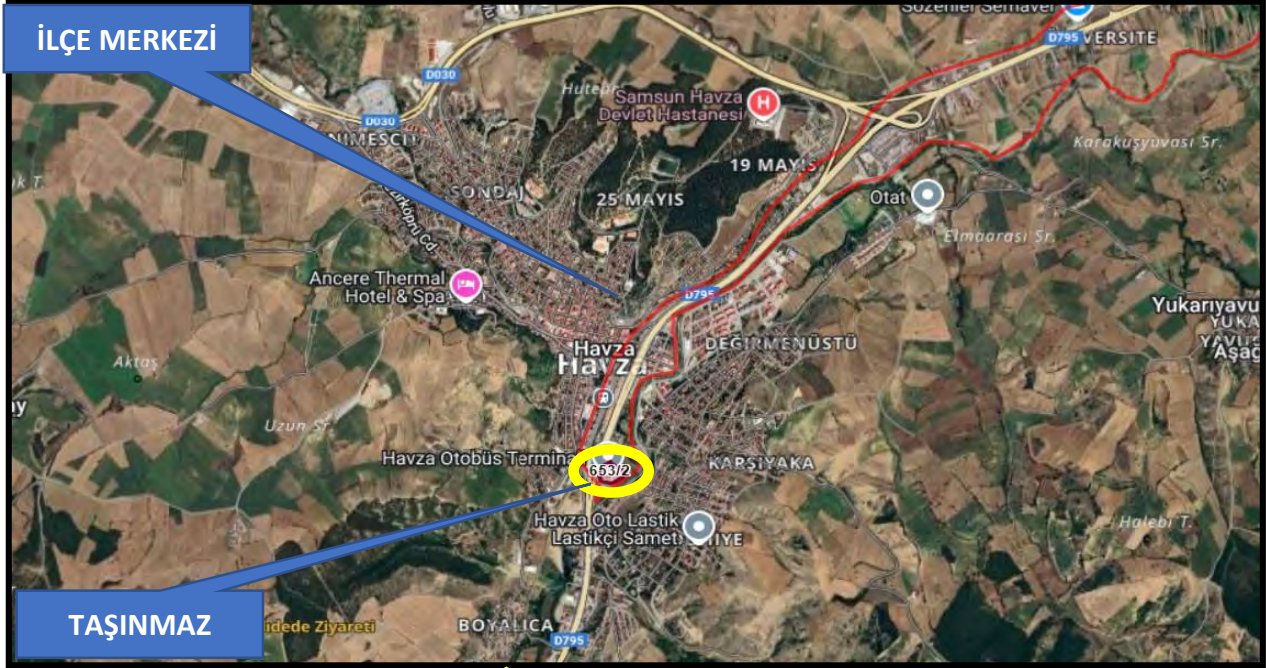
Taşınmaz; Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, İnönü Bulvarı, Havza Otogarı, No:57,Havza/Samsun adresinde konumlandır.

Değerleme konusu taşınmaz il merkezinin güneybatı yönünde kuş uçuşu yaklaşık 65 km mesafede, bağlı olduğu Havza ilçesinin güneyinde, kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; ilçenin ortasından geçen ana arter niteliğindeki İnönü Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge seyrek yapılaşmanın olduğu, çoğunlukla mesken ve küçük ölçekli işyeri tipi yapılaşmasının göze çarptığı bir bölgedir. Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım İnönü Bulvarı üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; TMO ve Hükümet Konağı bulunmaktadır.

653 Ada 2 parsel Koordinatları: 40.961901,35.667401



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

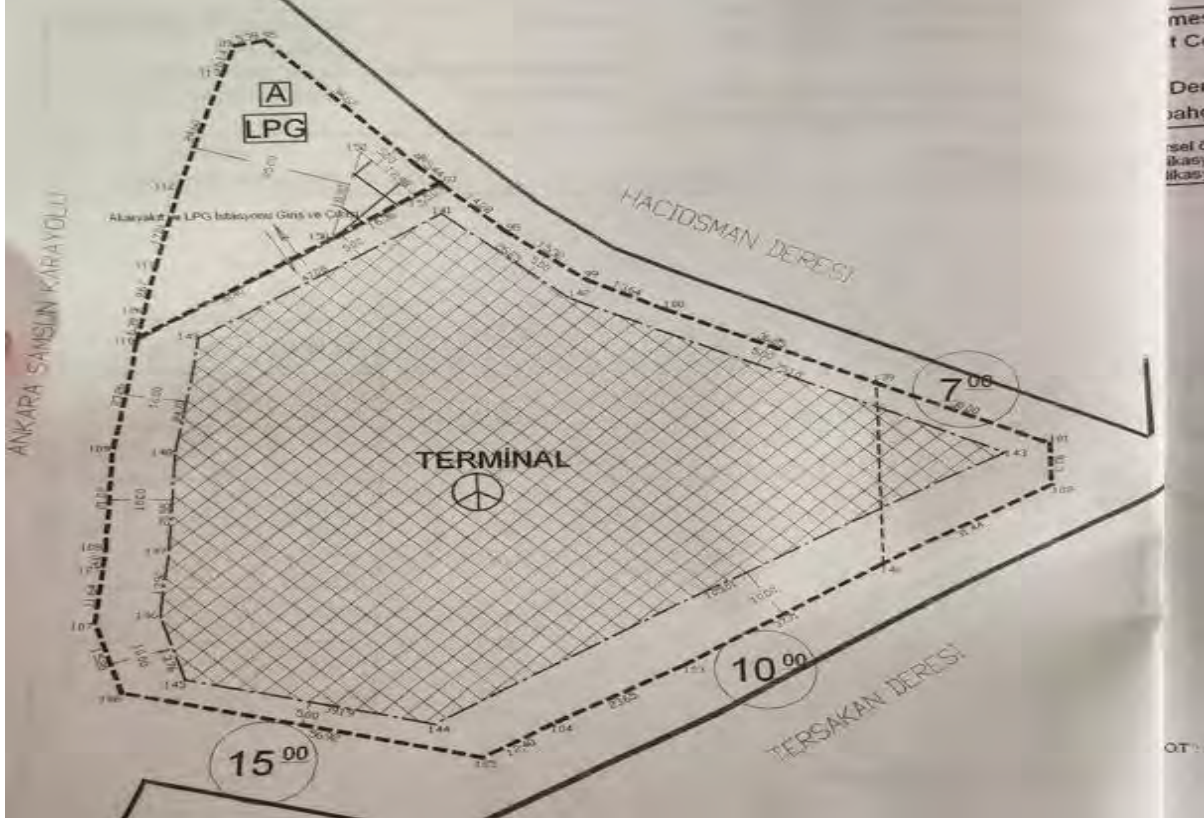
Havza Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerlendirme konusu taşınmaz için hazırlanmış 28.08.2007 tarih 28 sayılı proje incelenmiştir. Taşınmaz için düzenlenmiş 28.08.2007 tarih 2007/28 sayılı Yapı Ruhsatı ve 18.12.2008 tarih 2008/53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Ruhsat ve Yapı kullanma İzin Belgesi yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere toplam 3 katta, toplam 3.953 m² inşaat alanı için verilmiştir.

İlgili belge incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.



3.3. İmar Bilgileri

Havza Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 04/01/2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Havza Revizyon Uygulama İmar Planı "Terminal Alanı" içinde kalmaktadır.



Evrak no. 2009/10		HAVZA BELEDİYESİ		Çap no. 2009/10	
Plan no. 30L.III.d				Pafta no. B.d	
İMAR		KADASTRO		ŞUYU	TOPLAM
ADA NO.	PARSEL NO.	ADA NO.	PARSEL NO.	Miktarı M2	Alan M2
653	1.2.3	653	1.2.3	12350.89	12350.89
Mahallesi : İNÖNÜ					
Sokağı : ANK.-SAM. KARAYOLU					
Sahibi : HAVZA BELEDİYESİ					
PLANKOTE					
Yola mesafesi : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ			İnşaat tarzı : TERMINAL VE AKARYAKIT İSTASYONU		
İnşaat Cephesi : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ (Ençok)			Kat adedi (Bodrum hariç): AKARYAKIT İST.E=0.30		
>> Derinliği : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ			Saçak seviyesi : AKARYAKIT İST. = 6.50		
Yan bahçe mesafesi : HARİTASINDA OLDUĞU GİBİ					
Parsel ölçüleri/...../2007 tarihli			13/02/2009		
Aplikasyon zaptından alınmıştır.			İmar Çap ücreti () Nolu makbuzda tahsil edilmiştir.		
Aplikasyonsuzdur.ölçüler yaklaşıktır.					

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmaz için 22.10.2025 tarihinde saat 12:03 itibariyle alınan takbis belgesine göre, son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Taşınmaz için 22.10.2025 tarihinde saat 12:03 itibariyle alınan takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Tablo 1. Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ	SAMSUN	PAFTA	-
İLÇESİ	HAVZA	ADA	653
MAHALLESİ	İNÖNÜ	PARSEL	2
MEVKİİ		TARİH / YEVMİYE	16.02.2011/505
YÜZÖLÇÜMÜ	10.312,44 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI
CİLT	12	SAYFA	1070
MALİK	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

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

Havza Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış 28.08.2007 tarih 28 sayılı proje incelenmiştir. Taşınmaz için düzenlenmiş 28.08.2007 tarih 2007/28 sayılı Yapı Ruhsatı ve 18.12.2008 tarih 2008/53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

İşlem dosyasında yapılan incelemede taşınmazın yasal mevzuat çerçevesinde alması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu görülmüştür. Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmaz için temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca taşınmaz halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz söz konusu kanundan sonra inşa edilmiş olmakla birlikte bulunduğu ilçenin kanun kapsamındaki pilot bölge içinde olmaması sebebiyle yapı denetime tabi olmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapı proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

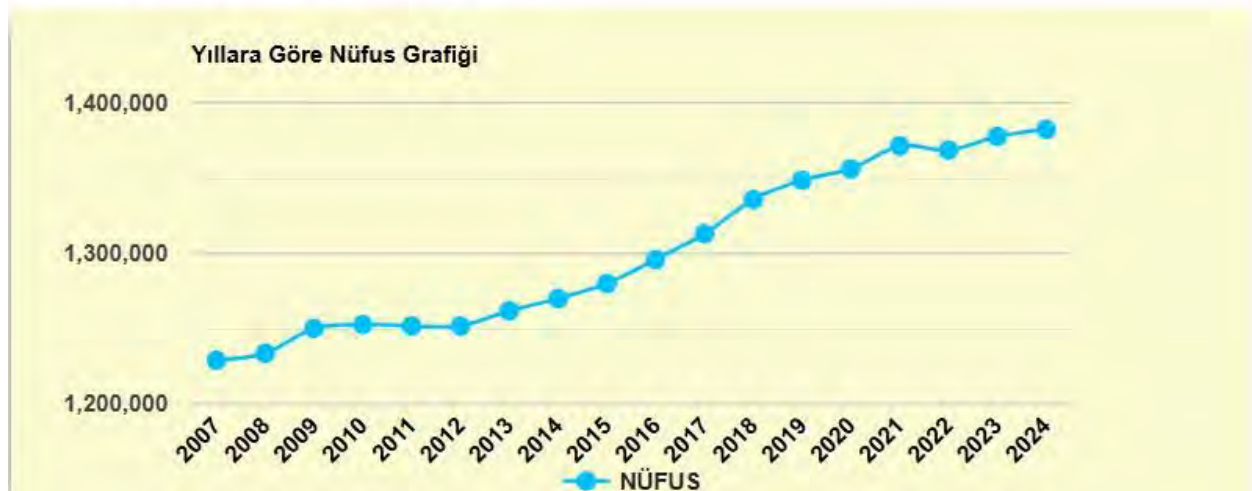
Samsun İli;



Samsun, Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir. Merkezi Samsun olan, on yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan

Samsun, 1.377.546 kişilik nüfusuyla Karadeniz Bölgesi'nin 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. İlin en doğudaki ilçesi Terme, en batıdaki ilçesi Vezirköprü, en kuzeydeki ilçesi Bafra ve en güneydeki ilçesi Ladik olup doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri ile komşudur.

SAMSUN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



Havza İlçesi



Havza, Samsun'un Amasya'ya komşu olan bir ilçesidir. İlçe merkezi Samsun'a 84 km uzaklıktadır. İlçe 1925 yılında Amasya'dan ayrılarak Samsun'a bağlanmıştır. İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi'ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin kuzeyinde Bafra, güneyinde Suluova, doğusunda Kavak, batısında Vezirköprü, güneybatısında Merzifon, güneydoğusunda Ladik ilçeleri ile komşudur. Yüzölçümü 793 km² olup, bunun 765 km²'si

kırsal kesime, 28 km²'si ilçe merkezine aittir. Rakımı ise 675 metredir. İlçeye bağlı 2 kasaba ve 80 köy vardır.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye'de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına

işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerinin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğünü işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiye bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğünü işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

	Haziran 2024 Tahminleri (%)			Değişim* (% puan)	
	2024	2025	2026	2024	2025
Büyüme					
Dünya	2,6	2,7	2,7	0,2	0,0
GE	1,5	1,7	1,8	0,3	0,1
ABD	2,5	1,8	1,8	0,9	0,1
Euro Alanı	0,7	1,4	1,3	0,0	-0,2
Japonya	0,7	1,0	0,9	-0,2	0,2
GOE	4,0	4,0	3,9	0,1	0,0
Çin	4,8	4,1	4,0	0,3	-0,2
Rusya	2,9	1,4	1,1	1,6	0,5
Brezilya	2,0	2,2	2,0	0,5	0,0
Türkiye	3,0	3,6	4,3	-0,1	-0,3
Küresel Enflasyon	3,5	2,9	2,8	-0,2	-0,5
Dünya Ticaret Artışı	2,5	3,4	3,4	0,2	0,3

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı

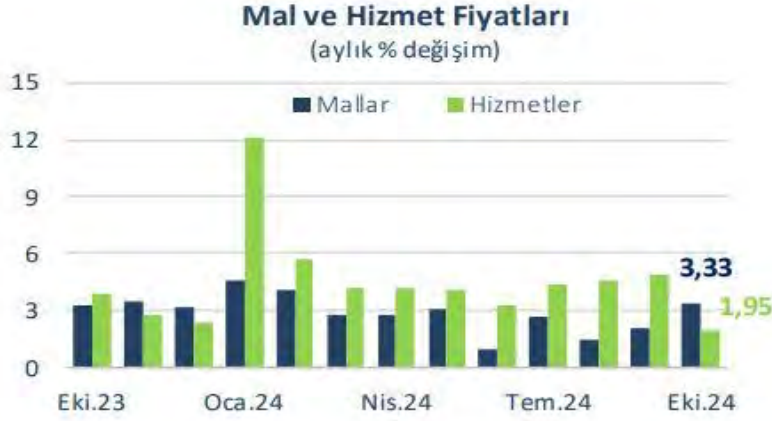
(GE) Gelişmiş ekonomiler
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

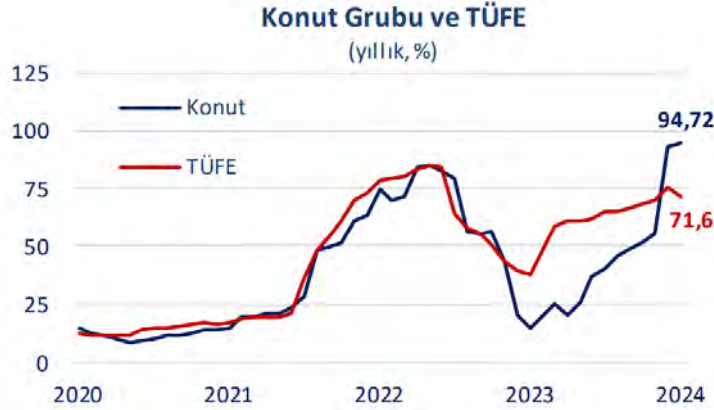
Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik ve taş ocaklığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endekste düşüşü sınırlandırdı. 24 imalat sanayii sektöründen 17'sinde üretim yıllık bazda gerilerken, en sert düşüş Nisan ayından bu yana daralan motorlu kara taşıtları imalatında gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %1,6 oranında geriledi. Endeksin detayları, daralmanın tüm ana sektörler geneline yaygın olduğunu gösterdi. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Ekim'de 45,8'e yükselse de art arda yedinci ayda da eşik değerinin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğünü işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs



2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim'de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos'ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim'de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan endeks, Haziran 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2'ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran'dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endeksteeki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023'te %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024'ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos'ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk 8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi.



Ekim	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2023	2024	2023	2024
Aylık	3,43	2,88	1,94	1,29
Yılsonuna Göre	55,00	39,77	38,70	27,17
Yıllık	61,36	48,58	39,39	32,24
Yıllık Ortalama	54,26	62,02	58,46	43,93



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021’den beri gri listede bulunan Türkiye’yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleştirmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari açığa gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.

*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz



TÜİK verilerine göre (Aralık-2023);

- Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.
- Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

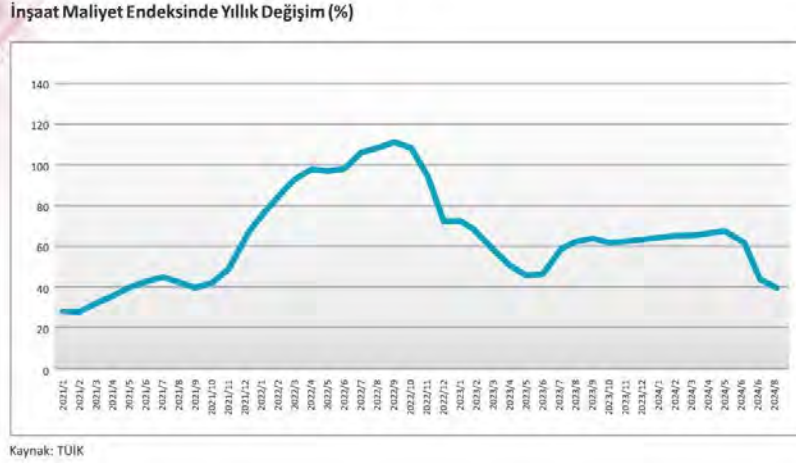
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibarıyla harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlandıracak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt



detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.

Türkiye İMSAD raporuna göre; Eylül ayında Faaliyet Endeksi, bir önceki aya göre 0,4 puan artarak 140,9 puana yükselmiştir. Ağustos ayında zayıflayan faaliyetlerin Eylül ayında sınırlı ölçüde toparlandığı ve Faaliyet Endeksi'ne mevsimsellik katkısının sınırlı kaldığı belirtilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç pazardaki yavaşlatıcı etkilerinin yaşanmaya devam ettiği, bununla birlikte küresel pazarlardaki durgunluğun sürdüğü vurgulanmıştır. Faaliyet Endeksi'nin sezonun en yüksek aylarında sınırlı artış gösterdiğine dikkat çekilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaşma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılgan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Samsun ili, Havza ilçesi, İnönü mahallesi, İnönü Bulvarı, Havza Otogarı, No:57 adresinde yer almaktadır. Taşınmaz "2 katlı betonarme Otogar Binası ve arsası" nitelikli 10.312,44 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı taşınmazdır. Konu parsel geometrik olarak çokgen forma yakın olup, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin batı yönde İnönü Bulvarına cephesi bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde, proje, ruhsat ve yapı kullanım izin belgesine göre 1 adet bodrum+zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 3 kat katlı betonarme karkas, IVB yapı sınıfında bina bulunmaktadır.

Proje, Ruhsat ve yapı kullanım izin belgesine göre; binanın:

767 m² alanlı bodrum katında: malzeme deposu, kazan dairesi, teknik servis odaları, su deposu, 3 adet atölye, elektrik sistem odası, sığınak alanı ve servis holü

1.770 m² alanlı zemin katına: 4 adet yazıhane, 3 adet dükkan, 1 adet lokanta, 2 adet büfe, 1 adet kafeterya, 1 adet kuaför, bay ve bayan WC alanları, bekleme alanı ve fuaye

1.416 m² alanlı 1. katına: 15 adet büro, 1 adet zabıta odası, 1 adet PTT odası, 1 adet sağlık odası, 2 adet mescit alanı, 1 adet polis odası ile bay ve bayan WC alanları bulunmaktadır.

Binanın bodrum katı görülememiş olup, projesine uygun olduğu kabulü ile değerlendirme gerçekleştirilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede, projesine göre 1.416 m² alanlı olan 1.katın yaklaşık 760 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farkın projede toplam 656 m² alanlı olan galeri boşluğunun kapalı alana dahil edilmesi sonucu oluştuğu kanaatine varılmış, bodrum ve zemin kat alanı proje üzerinden alınmış, 1.kat alanı ise 760 m² olarak kabul edilmiş ve taşınmazın toplam alanı 3.297 m² olarak değerlendirilmiştir.

Bina dış cephesi kısmen cam giydirme, kısmen dekoratif alüminyum panel, kapı ve pencere doğramaları, alüminyum, zemin kaplamaları, seramik, merdivenlerde granit, duvarlar ise kısmen panel, kısmen boyalıdır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış yapı bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde mevcut durumu ve kat alanları esas alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın halihazırda var olan kat alanları onaylı projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür. Binanın bodrum katı görülememiş olup, projesine uygun olduğu kabulü ile değerlendirme gerçekleştirilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede, projesine göre 1.416 m² alanlı olan 1.katın yaklaşık 760 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farkın projede toplam 656 m² alanlı olan galeri boşluğunun kapalı alana dahil edilmesi sonucu oluştuğu kanaatine varılmış, bodrum ve zemin kat alanı proje üzerinden alınmış, 1.kat alanı ise 760 m² olarak kabul edilmiş ve taşınmazın toplam alanı 3.297 m² olarak değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Yapının iskanlı olması
- Parsel alanının yeterli olması
- Onaylı mimari projesinin mevcut olması

Olumsuz Faktörler

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Emlak piyasasındaki belirsizlik

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yer alan yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibarı İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile "Otogar" olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan 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.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile onaylı projesine kısmen uygun inşa edilmiş Otogar binası bulunmaktadır. Tarafımızdan konu taşınmazın Mevcut

Durum Pazar Değerinin ve kira değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir. Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası" nitelikli ana taşınmaz olması ve kat irtifakının kurulmamış olması nedeni ile sadece toplam kapalı inşaat alanı esas alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde kullanılan Değerleme yöntemleri kapsamında, **Maliyet analizi yönteminde;**

- Konu taşınmazın boş arsa olarak satışa konu olması durumundaki değerinin takdir edilmesine yönelik, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen birim arsa satış değeri esas alınmıştır.
- Projenin halihazırda gerçekleşmiş olması sebebiyle inşaat maliyetlerinin hesaplanmasında Çevre ve şehircilik Bakanlığı, birim inşaat maliyet verileri haricinde, pazarda faaliyet gösteren inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen birim inşaat maliyet bedelleri esas alınmıştır.

Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımında;

Getiri Kapitalizasyonu: Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde "Maliyet Yöntemi"(arsa değeri belirlenmesinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi) ve "Gelir kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu parselin **Boş arsa değeri** Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile toplam **51.000.000.-TL** olarak hesaplanmış olup, detay bilgilere "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi" başlığı altında yer verilmiştir. Projenin Mevcut Durum değeri, raporun "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Nakit Akımları Analizi" başlıklarında yer almaktadır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Maliyet Yöntemi" ve arsa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. İlave olarak kira analizi kapsamında "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır.

4.14 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi "4.11 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir. Gayrimenkulün inşaat maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit



firmalarla yapılan görüşmelere dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Tablo 2. Toplam İnşaat Maliyeti Hesap Tablosu

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	10312,4	10312,4	₺4.945,48	₺4.945,48	₺51.000.000,00	₺51.000.000,00
BİNA-IVB	3297	3297	₺27.500,00	₺27.500,00	₺90.667.500,00	₺90.667.500,00
YIPRANMA PAYI			0,35		₺31.733.625,00	₺31.733.625,00
ŞEREFE					₺66.125,00	₺66.125,00
TOPLAM					₺110.000.000,00	₺110.000.000,00

Konu taşınmazın Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak değer takdirinde, Arsa Değerinin hesaplanmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup, konu taşınmaz için takdir edilen birim arsa satış değerine ilişkin yapılan detay emsal araştırması ve hesaplamalara 4.15 ve 4.16 numaralı başlıklarda yer verilmiştir. Taşınmaza toplam **110.000.000 TL** takdir edilmiş olup, tablolarda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Samsun ilinin küçük bir ilçesinde konumlu olup, ticari faaliyet ve nüfus yoğunluğunun düşük olması sebebiyle, gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetleri de buna bağlı olarak düşüktür. Bulunan emsallerin taşınmaza uzaklığı, imar durumu ve fiziksel özelliklerinden kaynaklanan fark emsal tablosunda eksi-artı şerefiye olarak yansıtılmış ve bu sebeple bazı emsallerde düzeltme oranı kaçınılmaz olarak yüksek çıkmıştır. Satışa çıkmış emsallerin çok olmaması sebebiyle, bölgeye hakim emlak ofisleri, bölge halkı ve esnaf ile görüşmeler yapılmış ve bilgi alınmıştır.

Emsaller

Arsa

1- MK Yatırım (Tel:0 554 613 96 89)

Değerleme konusu taşınmazın güney yönde komşusu olan 654 ada 2-3 ve 4 parselde kayıtlı toplam 2.490 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen 3 adet Ticari alanda(Akaryakıt yapılabilir) yer alan arsa için 55.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal imar durumu açısından taşınmazdan çok daha avantajlıdır. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu kanaati ile pazarlık payı yüksek tutulmuş ve imar durumu dikkate alınarak eksi(-) şerefiye uygulanmıştır. Bu sebeple emsal tablosunda toplam düzeltme oranı yüksek çıkmıştır.

2- Samyap Gayrimenkul (Tel:0 542 242 49 85)

Değerleme konusu taşınmazın doğusunda, yaklaşık 600 mt mesafede, Konut alanında, taks:0,40, bina yüksekliği:2 kat, yapılaşma şartlarına sahip 389 ada 14 parselde kayıtlı 405 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa için 3.100.000.-TL talep edilmektedir.

3-Mülk Sahibi (Tel:0 501 135 36 30)

Değerleme konusu taşınmaza oldukça uzak konumda, kuzeybatı yönde yaklaşık 2 km mesafede, ticari lejantlı, e:2,00, bina yüksekliği:6,50 mt, yapılaşma şartlarına sahip 456 ada 14 parselde kayıtlı 1.616 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, üzerinde tek katlı dükkan bulunan arsa için 23.000.000.-TL talep edilmektedir. (Parsel üzerinde tek katlı yaklaşık 220

m² alanlı dükkan bulunmakta olup, yapı değeri 4.000.000.-TL olarak kabul edildiğinde talep edilen arsa değeri 19.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.)

4- Mülk Sahibi (Tel:0 542 247 44 44)

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde yaklaşık 700 mt mesafede, ticari faaliyetin yoğun olduğu bölgede, 233 ada 4 parselde kayıtlı 179 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen Ticari alanda, bitişik nizam, 4 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa için 6.450.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum ve imar durumu açısından taşınmazdan çok daha avantajlıdır. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu kanaati ile pazarlık payı yüksek tutulmuş, konum ve imar durumu dikkate alınarak eksi(-) şerefiye uygulanmıştır. Bu sebeple emsal tablosunda toplam düzeltme oranı yüksek çıkmıştır.

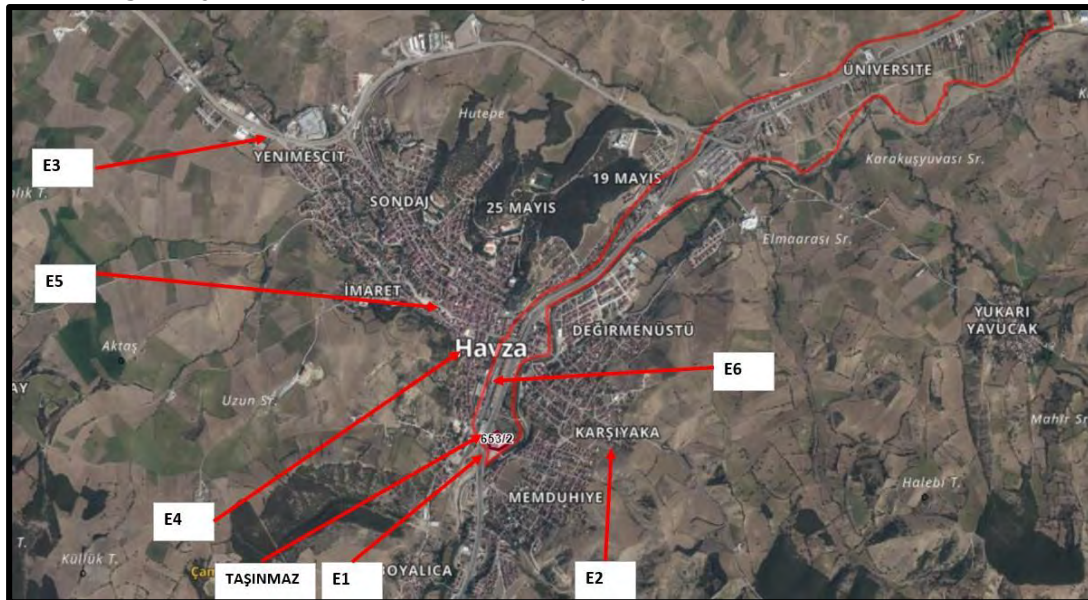
Kira:

5- Remax Kuzey2(Tel:0 532 333 33 71)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazın kuzeyinde, ticari faaliyetin yüksek olduğu alanda, cadde üzerinde, her bir katı 182'şer m² olmak üzere 4 katta toplam 728 m² alanlı olarak beyan edilen, her bir katının 170'er m² alanlı olmak üzere toplam 680 m² alanlı olduğu düşünülen ticari bina 35.000.000.-TL bedelle satılık olup, aylık 125.000.-TL bedelle halihazırda kiracıdır.(Zemine indirgenmiş alan:170 m² zemin+85 m²(170/2)1.kat+57 m²(170/3)2.kat+57 m²(170/3)3.kat=369 m²)

6- Mülk Sahibi(Tel:0 535 631 77 10)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazın kuzeyinde, ana caddeye cepheli, ticari faaliyetin orta düzeyde olduğu alanda, 110 m² alanlı olduğu beyan edilen 100 m² alanlı olduğu düşünülen zemin kat dükkan aylık 15.000.-TL bedelle kiralıktır.



Tablo 3. Emsal Analizi

EMSA DETAY TABLOSU - ARSA													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m ²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTME	PAZARLIK PAYI DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E1	2490,00	55.000.000	22.088,35	0,00%	0,00%	-50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-25,00%	0,00%	-75,00%	5.522,09
E2	405,00	3.100.000	7.654,32	0,00%	0,00%	-18,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-16,00%	0,00%	-34,00%	5.051,85
E3	1616,00	19.000.000	11.757,43	0,00%	0,00%	-50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-16,00%	0,00%	-66,00%	3.997,52
E4	179,00	6.450.000	36.033,52	0,00%	0,00%	-60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-25,00%	0,00%	-85,00%	5.405,03
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													4.994,12

EMSA DETAY TABLOSU - KİRALIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m ²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTME	PAZARLIK PAYI DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E5	369,00	125.000	338,75	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	-15,00%	0,00%	-33,00%	226,96
E6	100,00	15.000	150,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-15,00%	0,00%	-25,00%	112,50
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													169,73

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza akın konumda yer alan emsal satılık Arsa nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazın Arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **51.000.000.-TL** olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda detay hesaplara yer verilmiştir.

Tablo 4. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değerinin hesaplanması

ARSA DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	10312,4	10312,4	₺4.945,48	₺4.945,48	₺51.000.000,00	₺51.000.000,00
TOPLAM					₺51.000.000,00	₺51.000.000,00

Yukarıda detayları belirtilerek Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanana arsa değeri, konun taşınmaza Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile takdir edilen taşınmaz değeri hesaplarında kullanılmış olup, konu taşınmazın Nihai Değerini ifade etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir. Bina Pazar araştırması sonucunda elde edilen verilerin uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmaza **110.000.000.-TL** takdir edilmiş olup, hesap detayı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 5. Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Tarihi İtibari ile Değer hesabı

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	10312,4	10312,4	₺4.945,48	₺4.945,48	₺51.000.000,00	₺51.000.000,00
BİNA-İVB	3297	3297	₺27.500,00	₺27.500,00	₺90.667.500,00	₺90.667.500,00
YIPRANMA PAYI	0,35				₺31.733.625,00	₺31.733.625,00
ŞEREFİYE					₺66.125,00	₺66.125,00
TOPLAM					₺110.000.000,00	₺110.000.000,00

Tablo 6. Gelir Yaklaşımına göre Değer hesabı

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
KİRALANABİLİR ALAN	3297,00	3297,00	₺4.800.000,00	4,40%	₺109.000.000,00	₺109.000.000,00
TOPLAM					₺109.000.000,00	₺109.000.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın kira bedeli aşağıda yer alan tabloda hesaplanmıştır.

Bölgedeki ticari nitelikli emsal yapıların kira değerleri araştırılmış, emsallerin konu taşınmaza göre pozitif ve negatif yönleri dikkate alınmış olup **yapı** aylık birim m² değeri ~82.-TL olarak takdir edilmiştir.

653 ada 2 parsel üzerinde yapı bulunmakta olduğundan binanın kira değeri dikkate alınmıştır. Bina, bodrum, zemin ve 1 normal kattan ibaret olup, bodrum kat ¼ oranında ve normal katlar ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna göre;

Bodrum kat : 767 m² / 4= 192 m²

Zemin kat : 1770 m²

1. Normal kat : 760 m² / 2= 380 m²

Toplam: 2.342 m²

Bölgedeki yaklaşık kapitalizasyon oranının tespiti için araştırma yapılmış olup; değerlemesi yapılan taşınmazla aynı bölgede yer alan 728 m² alanlı olduğu beyan edilen bina 35.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın ilgilisi ile yapılan görüşmede binanın pazarlıkla 33.000.000.-TL bedelle satılabileceği aylık kira bedelinin ise 125.000.-TL/ay olabileceği ifade edilmiştir.

Bu verilere göre bölgenin kapitalizasyon oranı:

Yıllık kira getirisi: 125.000.-TL x 12 = 1.500.000.-TL

Binanın tahmini satış rakamı: 33.000.000.-TL

Kapitalizasyon Oranı: 1.500.000.-TL / 33.000.000.-TL = 0.045

Değerleme konusu taşınmazın kira bedeli aşağıda yer alan tabloda hesaplanmıştır. Bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin 22 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık %4,40 olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerlendirme buna göre gerçekleştirilmiştir.

KİRA DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /ay)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /yıl)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞER (TL/Yıl)
BİNA-IVB	2342	2342	₺170,79	₺2.049,53	₺400.000,00	₺4.800.000,00
TOPLAM					₺400.000,00	₺4.800.000,00

Kira değer tablosu ve Kiralık Emsal tablosunda ,taşınmaz ve emsallerin zemine indirgenmiş alanı dikkate alınmıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı için Havza Belediyesinde dosyasında yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, bahsi geçen yapı için değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde tamamlanmış yapılar bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır. Mevcut proje esas alınarak takdir edilen değerler 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler başlığı altında, yapılan hesaplar esnasında kullanılan veri ve varsayımlara dair detay bilgilere 4.13 ve 4.12 başlıklarında yer verilmiştir.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması



nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- 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 üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'î imar planında taşınmaz için belirtilen "Otogar" alanı lejandı esas alınarak onaylanan projesindeki terminal fonksiyonunun "yasal olarak mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası" nitelikli ana taşınmaz niteliğinde olup, değerlendirme tarihi itibarı ile kat irtifakı kurulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın değer takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi, arsa değeri tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmaza Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak .-TL değer takdir edilmiştir.

Tablo 7. Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması - Mevcut Durum Değeri

Konu taşınmaza, Değerleme tarihi itibarı ile Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak 110.000.000.-TL, Gelir yöntemi kullanılarak 109.000.000.-TL takdir edilmiş olup, farklı değerlerin analizi sonucu 110.000.000.-TL takdir edilmiştir.



DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
AÇIKLAMA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
MALİYET YÖNTEMİ	₺110.000.000,00	₺110.000.000,00
GELİR YÖNTEMİ	₺109.000.000,00	₺109.000.000,00
ORTALAMA	₺109.500.000,00	₺109.500.000,00
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM	₺110.000.000,00	₺110.000.000,00

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklileri

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

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

Parsel üzerinde bulunan yapı için inşaat ruhsatı düzenlenmiş, projesi onaylanmış ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir.

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

Konu taşınmaz için inşaat izinleri alınarak inşa edilmiş bir proje niteliğinde olup, değerleme tarihi itibarı ile kat irtifakı kurulmamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;

"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;

"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerleme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz söz konusu şartları yerine getirilmiş olup, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 10.312,44 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası" nitelikli taşınmaz için Havza Belediyesi arşivinde yapılan incelemede, konu parsel üzerinde inşa edilmiş projesinin onaylandığı görülmüştür. Dosyasında yapılan incelemede konu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve/veya encümen kararına rastlanılmamıştır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 10.312,44 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerlendirme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

Tablo 8. Nihai değer tabloları

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %20 (TL)
Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 1.312,44 m ² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası " nitelikli taşınmaz Değeri	₺110.000.000,00	₺132.000.000,00
KONU GAYRİMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)	
Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 1.312,44 m ² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası " nitelikli taşınmaz Yıllık Kira Değeri	₺4.800.000,00	

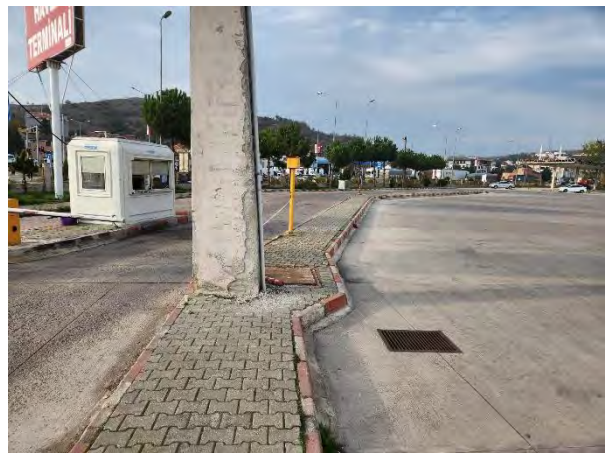
Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi, 10.312,44 m² yüzölçümlü 653 ada 2 parsel sayılı "2 katlı betonarme otogar binası ve arsası" nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **110.000.000.-TL(YüzonmilyonTürkLirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN

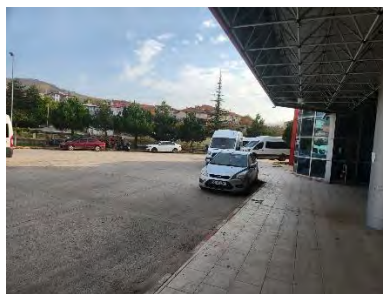
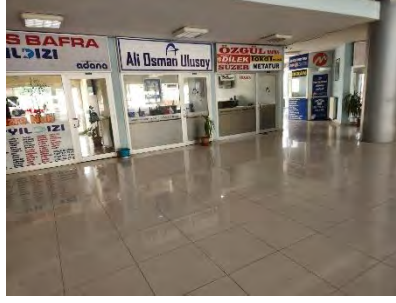
Özgür AKDOĞANBULUT İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500	Kevser DEMİRCİ Denetmen SPK Lisans No:403295	Şevki TOLAN Y. Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400258



TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER









RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:03



Kayıd Oluşturan: **ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
058225286080	20251022-1114-F01121	28608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	653/2
Taşınmaz Kimlik No:	65205529	AT Yüzölçümü(m2):	10312.44
İl/İlçe:	SAMSUN/HAVZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNÖNÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1070	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME OTOGAR BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
181193997	(SN:8301676) AVRASYA	-	1/1	10312.44	10312.44	Satış	-

1 / 2

	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					16-02-2011 505	
--	---	--	--	--	--	-------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ZYvFThR3IXg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





PROJE KAPAK

METRO TURİZM		ADRESİ	
Vergi Dalı		Vergi sicil no	
ARSANIN İLİ	SAMSUN	BELEDİYESİ	MAHALLESİ
İLÇESİ	HAVZA	HAVZA	İNÖNÜ
PAFTA	ADA	B.d	653
PROJE ÇİNSİ	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM	KULLANMA AM
YAPININ	MİMARİ UYGULAMA	B+2	B.A.K.
TERMINAL			

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLAR

adı soyadı		MUSTAFA GÜNER	
adres		VİLLA MİMARLIK PAZAR MAHALLESİ MEYDAN HAMAMİ GEÇİDİ CUMHURİYET İŞ MERKEZİ NO:72	
Vergi Dairesi	SAMSUN	Vergi Sicil no	432 001 24 80
Oda adı no	20150	Sıra sıra no	53043
M		MGA MGA	
TMMOB ODA VİZESİ			
MİMARLAR ODASI SAMSUN ŞUBESİ MİMARLAR ODASI 20150-130604 Emine Ayhan ÇOKOĞLU 0506 362 5419 Mimarlar Odası Başkanı			
48-3953 m ²			
ONAY			
Ekrem TAS Fen Bilimci			

TEKNİK KADRO

MİMARİ	MUSTAFA GÜNER	MİMARİ
KEŞAN BODUR	İNŞ. TEK.	
ESRA GÖLLE	RESTORATÖR	
EMRE YILDIRIM	TEKNİKER	
STATİK		
MAKİNA		
ELEKTRİK		
TEKNİK MÜHÜR		

RUHSAT TARİHİ

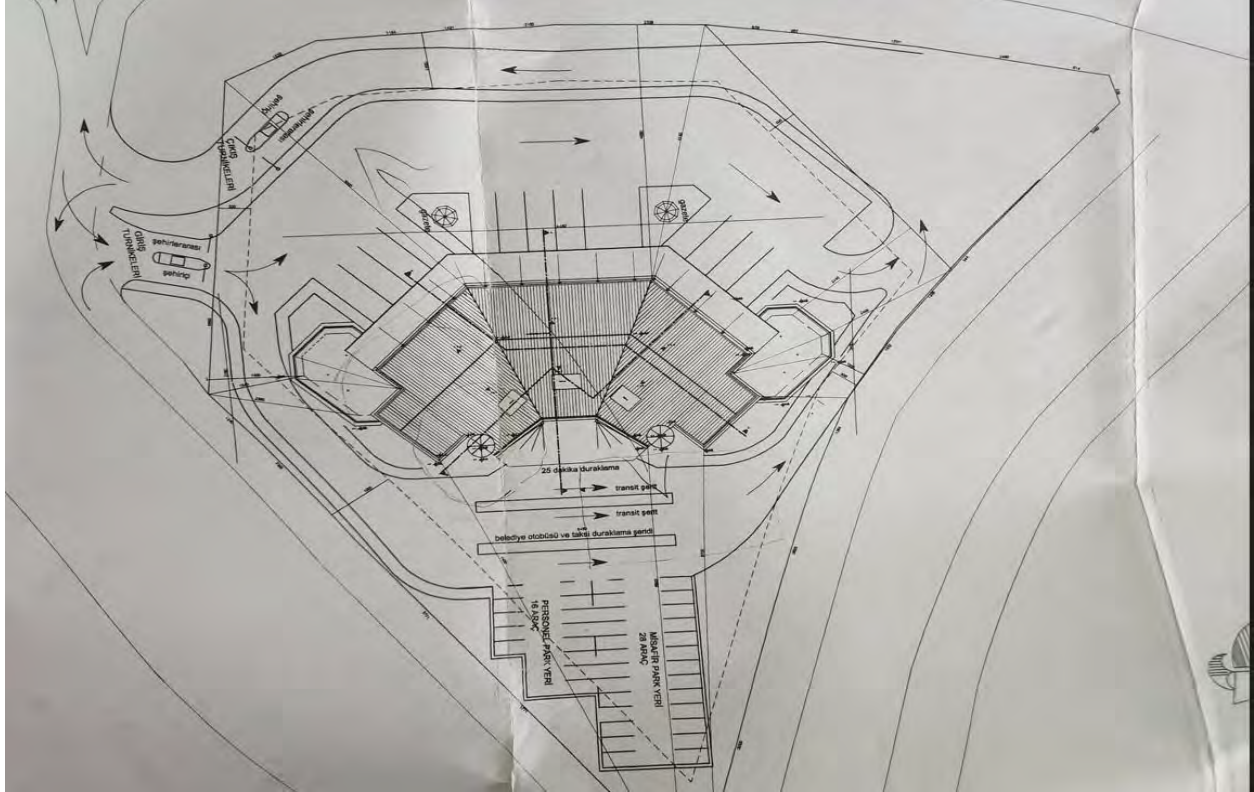
CİLT NO

SAYFANO

KARTEK NO

DOSYA NO

VAZİYET PLANI

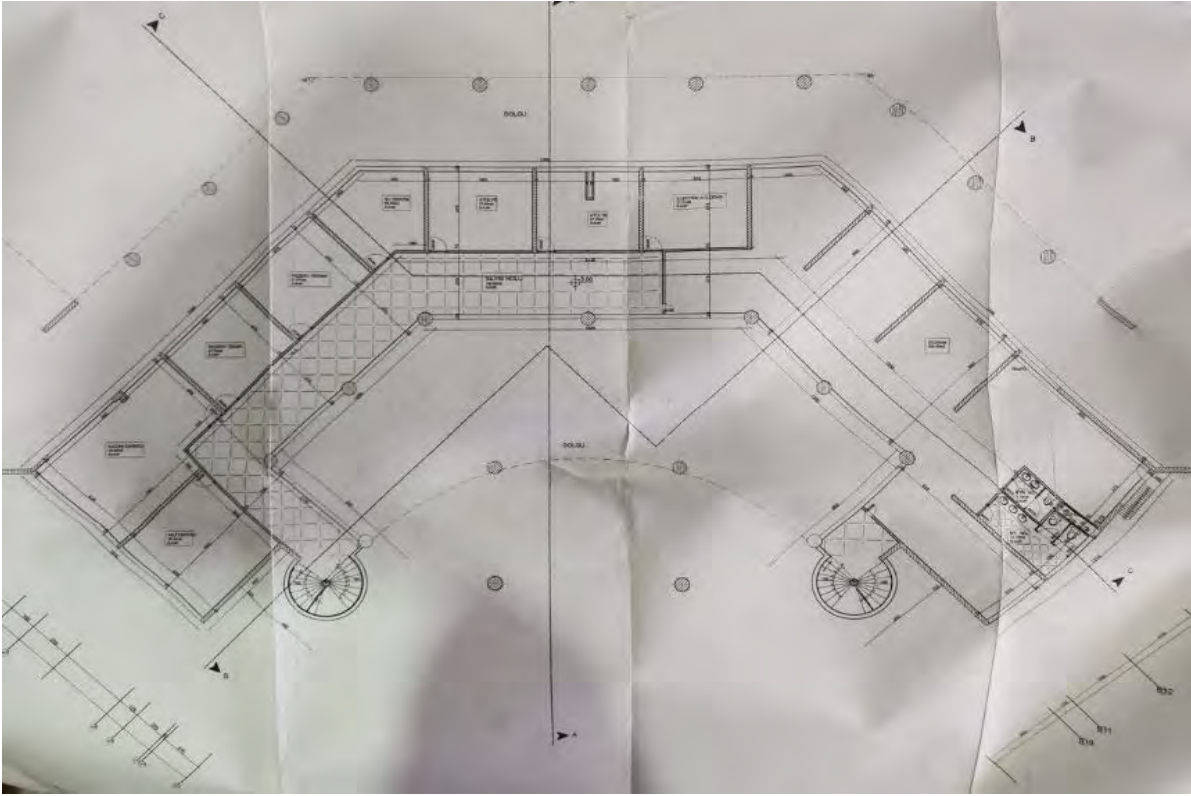


RUHSAT

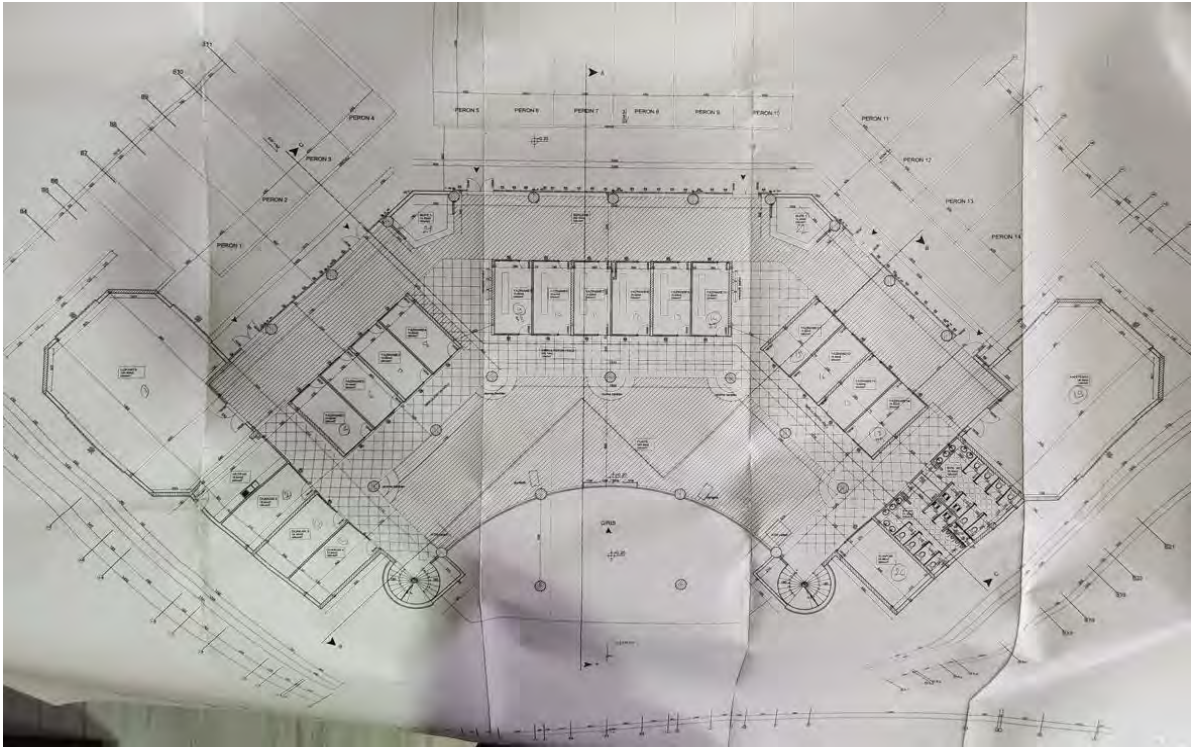
[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

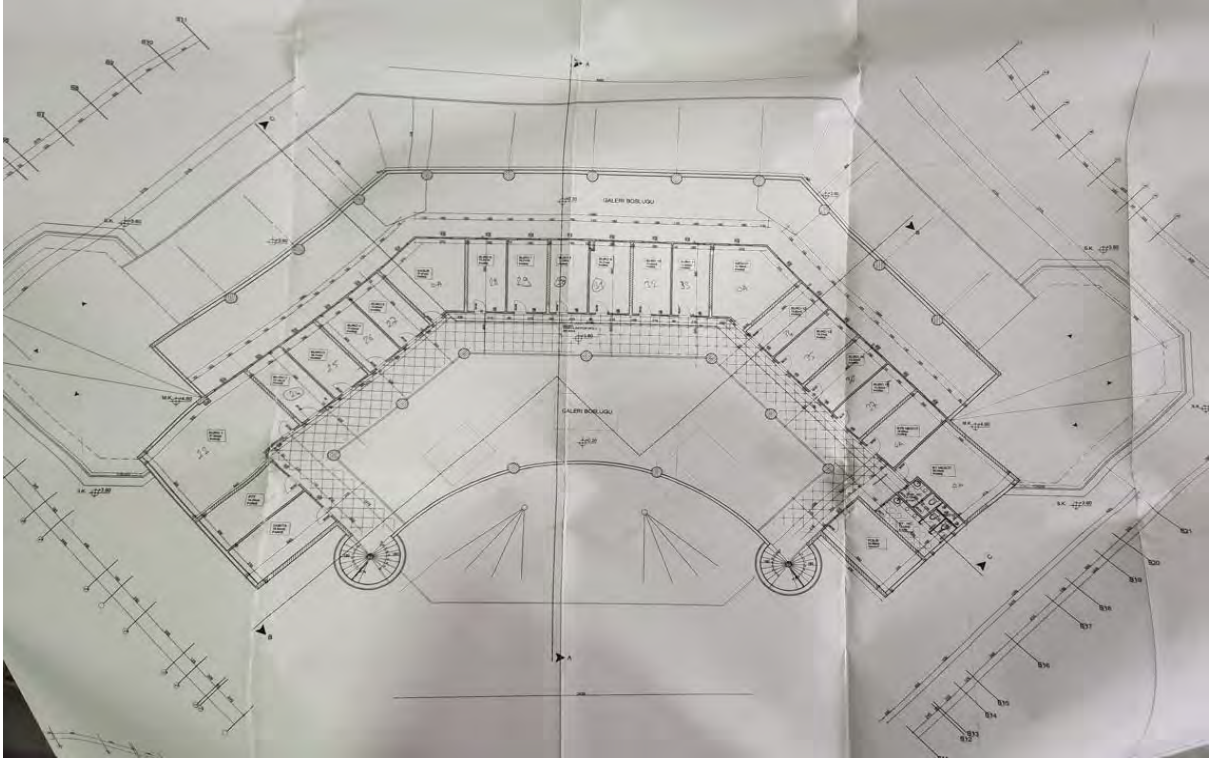
[illegible]



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



NORMAL KAT



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15-285

Konu :

24/07/2011

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1042. Cad (4. Cad.) No:3/6
Öveçler / ANKARA

Tag: 04.02.2010 initial besprechung.

İlgili de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetli Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurultayın Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin cümmlü kâğıtlarımızla karar verildiği görülmüştür. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tehlikeli hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılması Değerleme Standartları Hakkında Tehlikeli ve bu Tehliğin ekinde yer alan Ulaştırılması Değerleme Standartlarına aykırı uygulamaların ve bunların uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamaların tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılması yoluna gidilebileceği.

C) Kurulumuz web sayfasının yayımlanma değeriyle şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Deniz Başkan



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - 16325

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Eksptizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)





Tarih : 30.12.2014

No : 403295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11585

Sayın Kevser DEMİRCİ

(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Cansel Şirin YAZICI
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005

No : 400258

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2842

Sayın Şevki TOLAN

(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

D. Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan