



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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



SAMSUN İLİ / İLKADIM İLÇESİ / KIRAN MAHALLESİ/

6490 ADA 19-20-21-24 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/56

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.

e-imza
Tarih: 31/12/2025
12:01

**Kevser
Demiroi**

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

e-imza
Tarih: 31/12/2025
10:16

**Sevki
TOLAN**

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

e-imza
Tarih: 31/12/2025
10:25



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	KIRAN Mah. VATAN CADDESİ,No:184 / İLKADIM / SAMSUN
DEĞERLEME TARİHİ	13.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/56
RAPORUN KONUSU	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi,33.194,63 m ² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa", 4.385,60 m ² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa", 9.021,85 m ² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali", 5.233,78 m ² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	24.11.2025 tarihinde, saat 11:02 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	İlkadım Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazlar 04.11.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İlkadım Revizyon Uygulama Planı dahilinde taşınmazlar "Kısmen Terminal(Otogar)Alanı" içinde kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	TOPLAM DEĞER KDV Haric Mevcut Durum Piyasa Değeri: 508.000.000,00 TL (BeşyüzsekizmilyonTürk Lirası) KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri: 609.600.000,00 TL (AltıyüzdokuzmilyonaltıyüzbinTürk Lirası) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER KDV Haric Mevcut Durum Piyasa Değeri: 502.000.000,00 TL (BeşyüzikimilyonTürk Lirası) KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri: 602.400.000,00 TL (AltıyüzikimilyondörtüyüzbinTürk 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 değerlendirme 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 oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme 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/56 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 13.12.2025 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/56 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile 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(763/800 hisse) ve Samsun Büyükşehir Belediyesine(37/800 hisse) ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m² yüzölçümlü **6490 ada 19 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 4.385,60 m² yüzölçümlü **6490 ada 21 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 9.021,85 m² yüzölçümlü **6490 ada 22 parsel** sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali ", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 5.233,78 m² yüzölçümlü **6490 ada 24 parsel** sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların 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(763/800 hisse) ve Samsun Büyükşehir Belediyesine(37/800 hisse) ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m² yüzölçümlü **6490 ada 19 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 4.385,60 m² yüzölçümlü **6490 ada 21 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 9.021,85 m² yüzölçümlü **6490 ada 22 parsel** sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali ", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 5.233,78 m² yüzölçümlü **6490 ada 24 parsel** sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların 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

Taşınmazlar; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi, No:184 adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar il merkezinin kuzeybatı yönünde kuş uçuşu yaklaşık 4 km mesafede, bağlı olduğu İlkadım ilçesinin batısında, kuş uçuşu yaklaşık 3 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; ilçe merkezinde yer alan Samsun Askerlik Şubesi çıkış noktası olarak alındığında, kuzeyden geçen Barış Bulvarı üzerinden batı yönde yaklaşık 1,50 km ilerlenir ve yan yol üzerinden Şehit Korhan Ekiz Bulvarına geçilerek aynı yönde yaklaşık 1,80 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar bu bulvarı kuzey yönde kesen Vatan Caddesi üzerinde sağ kolda yer alan Samsun Otogarıdır.(Değerleme konusu 6490 ada 19-21 ve 22 parsel

mahallinde birleştirilmiş olup otogar olarak kullanılmaktadır.6490 ada 24 parsel ise boş arsadır.)

Taşınmazların bulunduğu bölge seyrek yapılaşmanın olduğu, çoğunlukla mesken ve küçük ölçekli işletme tipi yapılaşmasının göze çarptığı bir bölgedir. Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Samsun Otogarı, Toki Konutları ve Kıranköy Şehir Mezarlığı bulunmaktadır.



6490 Ada 19 parsel Koordinatları: 41.287801,36.290301





6490 Ada 21 parsel Koordinatları: 41.286901,36.288801



6490 Ada 22 parsel Koordinatları: 41.287401,36.289701



6490 Ada 24 parsel Koordinatları: 41.288501,36.287901



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 24 parsel otogar alanının kuzeyinde yer almakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 6490 ada 19 ve 21 parsel ise 22 parsel ile beraber kullanılmakta olup otogarın açık alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 19 ve 21 parsel üzerinde de yapı bulunmamaktadır. 6490 ada 22 parsel üzerinde ise otogar binası bulunmaktadır. Samsun Büyükşehir Belediyesinde yapılan dosya incelemesinde, değerlendirme konusu taşınmaz için hazırlanmış 14.07.2009 tarihli proje incelenmiştir. Taşınmaz için düzenlenmiş 01.11.2005 tarih 12 sayılı Yapı Ruhsatı ve 15.11.2006 tarih 03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgeler; IVB yapı sınıfında, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplam 4 katta, 13.212 m² otogar alanı, 5.988 m² ortak alan olmak üzere toplam 19.200 m² alanlı yapı için verilmiştir.

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

3.3. İmar Bilgileri

İlkadım Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 04.11.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İlkadım Revizyon Uygulama Planı dahilinde tüm parseller "Terminal(Otogar) Alanı" içinde kalmaktadır. Alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazlardan 19 parselin 6.428 m²'si, 21 parselin 168 m²'si, 22 parselin 2.500 m²'si, 24 parselin 314 m²'si, Kısıtlı Taşkın Alan İçerisinde Kalmaktadır.

6490 ADA 19 PARSEL





Tasdik Tarihi	4.11.2022 00:00:00	Pafta	F36B21B2D
Ölçeği	1/1000	Ada	6490
İlçe	İLKADIM	Parsel	19
Mahalle	KIRAN	Hesap Alanı	33195,035 m²
Yençok		Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.		
Kısıtlama	*Sorguladığınız Alan Kısıtlı Taşkın Alan İçerisinde Kalmaktadır. Bilgi İçin İmar Müdürlüğü'ne Başvurunuz.		
Jeolojik Önem			
Sit Alanı Bilgisi			

6490 ADA 21 PARSEL



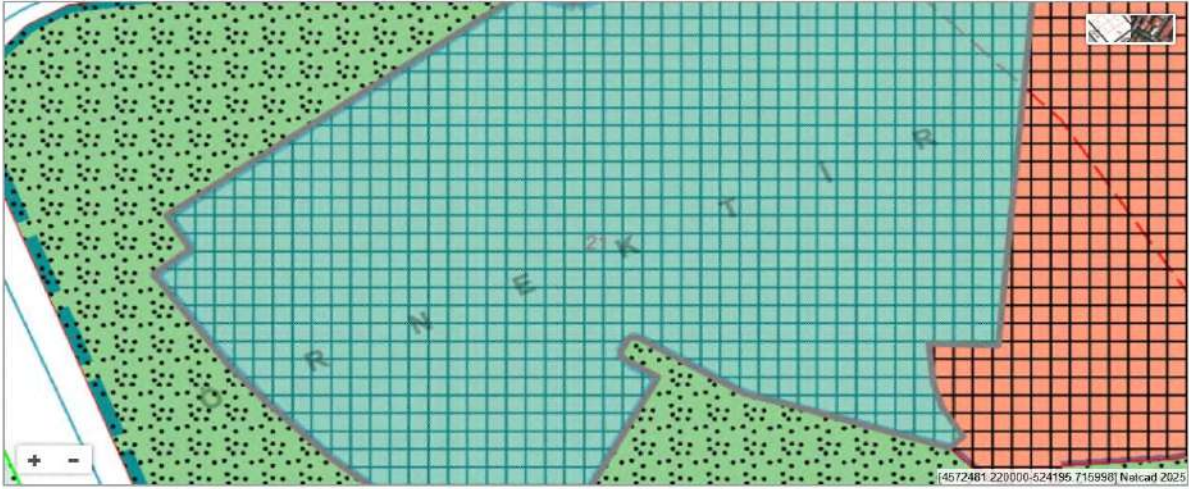
T.C. İLKADIM BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Twitter Facebook LinkedIn

Ana Sayfa

Plan Notları



Mer'i İmar Planı	İlkadım Revizyon Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	<input checked="" type="button" value="Kismen Terminal (Otogar)"/> Kismen Terminal (Otogar)

Tasdik Tarihi	4.11.2022 00:00:00	Pafta	F36B21B3A
Ölçeği	1/1000	Ada	6490
İlçe	İLKADIM	Parsel	21
Mahalle	KIRAN	Hesap Alanı	4385,678 m²
Yençok		Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.		
Kısıtlama	*Sorguladığınız Alan Kısıtlı Taşkın Alan İçerisinde Kalmaktadır. Bilgi İçin İmar Müdürlüğü'ne Başvurunuz.		
Jeolojik Önem			
Sit Alanı Bilgisi			



6490 ADA 22 PARSEL

T.C. İLKADIM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#) [Plan Notları](#) [Yaz](#)

Mer'i İmar Planı	İlkadım Revizyon Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Kısmen Terminal (Otogar) Kısmen Terminal (Otogar)

Tasdik Tarihi	4.11.2022 00:00:00	Pafta	F36B21B2D
Ölçeği	1/1000	Ada	6490
İlçe	İLKADIM	Parsel	22
Mahalle	KIRAN	Hesap Alanı	9021,91 m²
Yençok		Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	*Sorguladığınız Alan Kısıtlı Taşkın Alan İçerisinde Kalmaktadır. Bilgi İçin İmar Müdürlüğü'ne Başvurunuz.
Jeolojik Önlem	
Sit Alanı Bilgisi	

6490 ADA 24 PARSEL

T.C. İLKADIM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#) [Plan Notları](#) [Yaz](#)

Mer'i İmar Planı	İlkadım Revizyon Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Kısmen Terminal (Otogar) Kısmen Terminal (Otogar)



Tasdik Tarihi	4.11.2022 00:00:00	Pafta	F36B21B2D
Ölçeği	1/1000	Ada	6490
İlçe	İLKADIM	Parsel	24
Mahalle	KIRAN	Hesap Alanı	5077,468 m ²
Yençok		Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.		
Kısıtlama	*Sorguladığınız Alan Taşkın Alanı İçerisinde Kalmaktadır. Bilgi İçin İmar Müdürlüğü'ne Başvurunuz.		
Jeolojik Önlem			
Sit Alanı Bilgisi			

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmaz için 22.10.2025 tarihinde saat 11:59 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 24.11.2025 tarihinde saat 11:02 itibariyle alınan takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Tablo 1. Taşınmazların Tapu Bilgileri

TAPU KAYDI													
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	ANA TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜM(m²)	MALİK	ARSA PAYI	TAŞINMAZ ID	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVİMİYE
SAMSUN	İLKADIM	KIRAN	6490	19	ARSA	33194,63	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	763/800	5244661	19	1874	18.02.2011	2446
						SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	37/800	22.12.2021				44271	
				21	ARSA	4385,6	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	1972539	19	1876	18.02.2011	2446
				22	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI	9021,85	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	1972540	19	1877	18.02.2011	2446
				24	ARSA	5233,78	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	2,6E+07	25	2475	18.02.2011	2446

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 24 parsel otogar alanının kuzeyinde yer almakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 6490 ada 19 ve 21 parsel ise 22 parsel ile beraber kullanılmakta olup otogarın açık alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 19 ve 21 parsel üzerinde de yapı bulunmamaktadır. 6490 ada 22 parsel üzerinde ise otogar binası bulunmaktadır. Samsun Büyükşehir Belediyesinde yapılan dosya incelemesinde, değerlendirme konusu taşınmaz için hazırlanmış 14.07.2009 tarihli proje incelenmiştir. Taşınmaz için düzenlenmiş 01.11.2005 tarih 12 sayılı Yapı Ruhsatı ve 15.11.2006 tarih 03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgeler; IVB yapı sınıfında, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplam 4 katta, 13.212 m² otogar alanı, 5.988 m² ortak alan olmak üzere toplam 19.200 m² alanlı yapı için verilmiştir.

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

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. Taşınmazlar için temin edinilen 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

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 6490 ada 22 parselde bulunan yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan sonra inşa edilmiştir. Samsun ili Yapı Denetimi hakkında kanun uyarınca belirlenen pilot iller arasında bulunmamaktadır. Bu sebeple Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir. Taşınmazın 15.11.2006 tarih 03 numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. 6490 ada 19-21 ve 24 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 6490 ada 22 parsel 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:

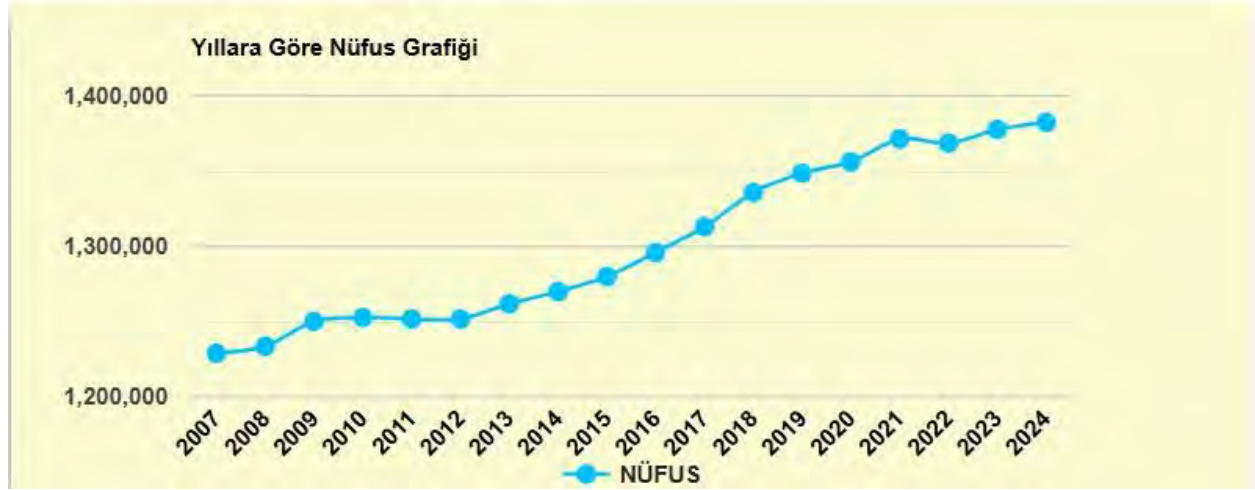


Samsun, Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir. Merkezi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



İlkadım İlçesi



İlkadım, Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 336.501 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir.

İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur.

İlçede toplamda 61 mahalle bulunmaktadır. İlçedeki en büyük beş mahalle sırasıyla; Fevzi Çakmak, Kazım Karabekir, Adalet, Bahçelievler ve Kadıköy'dür ve bu mahalleler 79.936 kişilik toplam nüfusu ile ilçe nüfusunun yaklaşık olarak dörtte birini oluşturmaktadır.

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 değer üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları

gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgali 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 sürdüğüne 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 sürdüğüne 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 ki 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 değerin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne 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 değerin 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, endekste ki 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.

Mal ve Hizmet Fiyatları

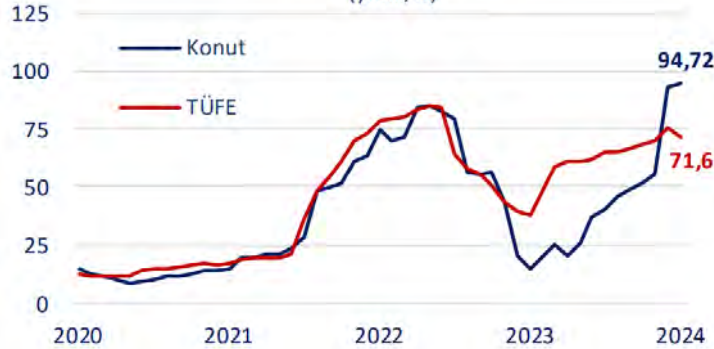
(aylık % değişim)



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

Konut Grubu ve TÜFE

(yıllık, %)



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 gelişmelerinde



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 açıda 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.

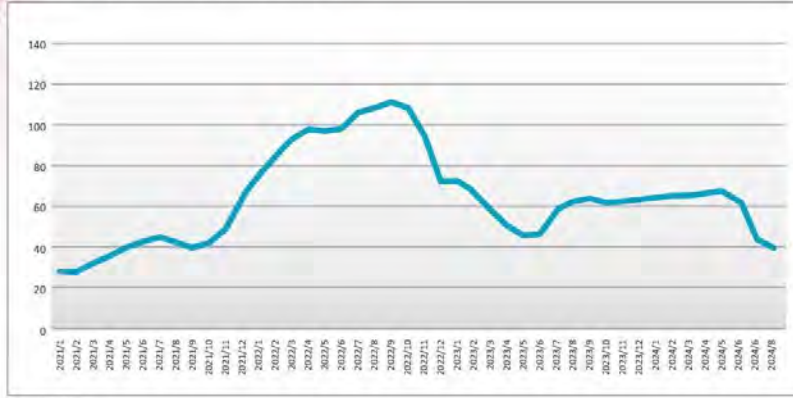
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

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 sınırlayacak 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 kırılğan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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 taşınmazlar; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m² yüzölçümlü **6490 ada 19 parsel** sayılı "Arsa", 4.385,60 m² yüzölçümlü **6490 ada 21 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait 9.021,85 m² yüzölçümlü **6490 ada 22 parsel** sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali", 5.233,78 m² yüzölçümlü **6490 ada 24 parsel** sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

6490 ada 19 parsel:

33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı parsel geometrik olarak şekilsiz, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin batı yönde Vatan caddesine cephesi bulunmaktadır. Parsel mahallinde Otogarın açık alanı(otopark, otobüs peronları, sosyal alanlar vb.) olarak kullanılmaktadır. Parsel büyük ölçüde asfalt ile kaplanmış olup, kalan kısımlar yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

6490 ada 21 parsel:

4.385,60 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı parsel geometrik olarak şekilsiz, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parsel batı yönde Vatan caddesine bakmaktadır. Parsel mahallinde Otogarın açık alanı(otopark, otobüs peronları vb.) olarak kullanılmaktadır. Parsel büyük ölçüde asfalt ile kaplanmış olup, kalan kısımlar yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

6490 ada 22 parsel:

9.021,85 m² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" vasıflı parsel geometrik olarak yarım daire şekline yakın olup, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parsel batı yönde Vatan caddesine bakmaktadır. Parsel üzerinde proje, ruhsat ve iskanına göre; bodrum+zemin+2 normal katlı otogar binası bulunmaktadır. Bina, söz konusu evraka göre ve mahallinde bodrum katta,8.245 m²,zemin katta 8.245 m², 1.katta 1970 m² ve 2.katta 740 m² olmak üzere toplam 19.200 m² alanlıdır.



Bodrum katta:16 adet yazıhane,20 adet kargo ofisi, otopark, su deposu, çöp toplama odası, trafo merkezi, çay ocağı, dinlenme salonu, yakıt deposu,2 adet havalandırma merkezi odası, ısıtma-soğutma odası

Zemin katta:2 adet Emanet odası,2'şer adet bay-bayan wc, temizlik malzeme odası,2 adet Elektrik odası,24 adet dükkan, 4 adet büfe,48 adet bilet satış gişesi, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta odası, emniyet odası, ptt odası, turizm danışma odası,2 adet bankamatik alanı ve fast food alanı

1.katta:46 adet yazıhane,3 adet wc, pastane ve lokanta

2.katta:6 adet büro, erkek ve kadın WC ve teras bulunmaktadır.

Bina dış cephesi, kısmen cam giydirme, kısmen kompozit kaplama, giriş kapıları camekanlı alüminyum doğrama, bina içinde zemin kaplamaları, bodrum katta, kısmen seramik, kısmen beton, diğer katlarda seramik, duvarlar kısmen kompozit kaplama kısmen boyalıdır. Yapı genel itibariyle bakımlı durumdadır.

6490 ada 24 parsel:

5.233,78 m² yüzölçümlü , "Arsa " vasıflı parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın formda, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parsel batı yönde Vatan caddesine bakmaktadır. Taşınmaz boş parseldir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 22 parsel üzerinde değerleme tarihi itibari ile tamamlanmış yapı bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde mevcut durumu ve kat alanları esas alınarak değerleme çalışması yapılmıştır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazlardan 6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan yapı halihazırda var olan kat alanı onaylı projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın değer takdirinde halihazırda onaylı projesine uyumlu şekilde inşa edilmiş olan projenin mevcut teknik özellikleri esas takdir edilmiştir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda yer alması
- Parsel alanlarının yeterli olması
- 6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan yapının İskanlı olması
- Konum itibariyle trafik yoğunluğunun ve otopark probleminin olmaması

Olumsuz Faktörler

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- 6490 ada 19 parselin hisseli mülkiyet olması
- 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

6490 ada 22 Parsel üzerindeki yer alan yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir. Diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari birleştirilmiş olup, "Samsun Otogarı" 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 Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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 Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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 takdiri yapılır.

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 bir 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 taşınmazlardan 6490 ada 22 parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile onaylı projesine uygun inşa edilmiş Otogar Binası bulunmaktadır. Tarafımızdan konu taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında Maliyet Yöntemi ve arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir. Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli ana taşınmaz olması ve kat irtifakının kurulmamış olması nedeni ile sadece toplam kapalı inşaat alanı esas alınmıştır. 6490 ada 19-21 ve 24 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, değerlemede "Emsal karşılaştırma yöntemi" kullanılmıştır.

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 "Getiri Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 19-21 ve 24 parsel boş arsa olmakla birlikte, Otogar binasının açık alanı olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple söz konusu arsalar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Konu parsellerin **Boş arsa değeri** Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile toplam yaklaşık **191.000.000-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-6490 ADA 22 PARSEL						
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	9021,85	9021,85	₺4.300,00	₺4.300,00	₺38.793.955,00	₺38.793.955,00
BİNA-IVA*	19200,00	19200,00	₺21.500,00	₺21.500,00	₺412.800.000,00	₺412.800.000,00
YIPRANMA PAYI			0,25		₺103.200.000,00	₺103.200.000,00
ÇEVRE DÜZENİ VE MÜTEFERRİK İŞLER					₺6.606.045,00	₺6.606.045,00
TOPLAM					₺355.000.000,00	₺355.000.000,00

*Taşınmaz Ruhsat ve İskanına göre IVB yapı sınıfında olmakla birlikte, yapılan inceleme sonucu,bina alanı ve fiziki durumu göz önünde bulundurulduğunda , IVA yapı sınıfında değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazlardan 6490 ada 22 parselin 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 **355.000.000.-TL** takdir edilmiş olup, tablolarda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

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

Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır.

EMSALLER

ARSA:SATILIK

1- Samsun Park Gayrimenkul (Tel:0 546 550 89 55)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, kuzeybatı yönde yaklaşık 300 mt mesafede konumlu, Konut+Ticaret alanında, bina yüksekliği: 6 kat, e:1,30 yapılaşma şartlarına sahip, 6487 ada 6 ve 7 parselde kayıtlı toplam 1.829 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen 2 adet parsel için 22.980.000.-TL talep edilmektedir. (12.515.-TL/m²)

2- Haktan Gayrimenkul (Tel:0 546 818 61 55)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, güneydoğu yönde yaklaşık 200 mt mesafede konumlu, Konut+Ticaret alanında, bina yüksekliği: 6 kat, e:1,30 yapılaşma şartlarına sahip, 6434 ada 7 ve 8 parselde kayıtlı toplam 1.306 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen 2 adet parsel için 19.750.000.-TL talep edilmektedir. (15.122.-TL/m²)

3-Center of Investment (Tel:0 551 398 01 50)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, güneydoğu yönde yaklaşık 400 mt mesafede konumlu, Ticaret(T2) alanında, bina yüksekliği:18,50 mt, e:1,60 yapılaşma şartlarına sahip, 6442 ada 8 parselde kayıtlı toplam 813 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel için 11.749.000.-TL talep edilmektedir. (14.119.-TL/m²)



4- Emlak Hane Gayrimenkul(Tel:0 553 619 80 81)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, güneydoğu yönde yaklaşık 1,5 km mesafede konumlu, Konut+Ticaret alanında, bina yüksekliği: 6 kat, e:1,30 yapılaşma şartlarına sahip, 11009 ada 8 parselde kayıtlı toplam 2.446 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel için 42.750.000.-TL talep edilmektedir. (17.477.-TL/m²)

5- Remax Kuzey(Tel:0 532 300 72 97)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, kuzeybatı yönde yaklaşık 900 mt mesafede konumlu, Ticaret(T2) alanında, bina yüksekliği:18,50 mt, e:1,00 yapılaşma şartlarına sahip, 6883 ada 8 parselde kayıtlı toplam 1.650 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel için 18.150.000.-TL talep edilmektedir. (11.000.-TL/m²)

ARSA:KİRALIK

6- Remax Kuzey(Tel:0 532 300 72 97)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, kuzeybatı yönde konumlu,6489 ada 3 parselde kayıtlı toplam 5.500 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel aylık 155.000.-TL bedelle kiralıktır. (28.-TL/m²/ay)

7- Sahibi(Tel:0 542 771 76 51)

Değerleme konusu taşınmaza kısmen uzak, güney yönde konumlu, 8297 ada 8 parselde kayıtlı, 1.500 m² yüzölçümlü arsa aylık 35.000.-TL bedelle kiralıktır. (23.-TL/m²/ay)

8- Osmanlı Gayrimenkul(Tel:0 555 616 00 57)

Değerleme konusu taşınmaza yakın, kuzey yönde konumlu, 6511 ada 8 parselde kayıtlı, 1.800 m² yüzölçümlü arsa aylık 40.000.-TL bedelle kiralıktır. (22.-TL/m²/ay)

BİNA:KİRALIK

9- VE Group(Tel:0 543 126 55 57)

Değerleme konusu taşınmaza yakın, güney yönde konumlu, 1800 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2000 m² alanlı olduğu beyan edilen, 3 katlı 15 yaşında bina, aylık 245.000.-TL bedelle kiralıktır. (122,50.-TL/m²/ay)

10- Remax Kuzey(Tel:0 532 300 72 97)

Değerleme konusu taşınmaza yakın, kuzey yönde konumlu, 700 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2000 m² alanlı olduğu beyan edilen, 5 katlı 1 yaşında bina, aylık 225.000.-TL bedelle kiralıktır. (112,50.-TL/m²/ay)



Tablo 3. Emsal Analizi

EMSAL 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	ŞEREFIYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E1	1829,00	22.980.000	12.564,24	0,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-25,00%	0,00%	-65,00%	4.397,48
E2	1306,00	19.750.000	15.122,51	0,00%	-25,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-25,00%	0,00%	-70,00%	4.536,75
E3	813,00	11.749.000	14.451,41	0,00%	-25,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-25,00%	0,00%	-70,00%	4.335,42
E4	2446,00	42.750.000	17.477,51	0,00%	-25,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-25,00%	0,00%	-75,00%	4.369,38
E5	1650,00	18.150.000	11.000,00	0,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-25,00%	0,00%	-65,00%	3.850,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													4.297,81
EMSAL DETAY TABLOSU -ARSA-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	ŞEREFIYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E6	5500,00	155.000	28,18	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	-30,00%	19,73
E7	1500,00	35.000	23,33	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	-25,00%	17,50
E8	1800,00	40.000	22,22	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	-25,00%	16,67
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													17,96
EMSAL DETAY TABLOSU -BİNA 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	ŞEREFIYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E9	2000,00	245.000	122,50	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	-15,00%	0,00%	-50,00%	61,25
E10	2000,00	225.000	112,50	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	-15,00%	0,00%	-50,00%	56,25
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													58,75

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza akın konumunda yer alan emsal satılık Arsa nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının analizi sonucunda konu taşınmazların toplam Arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **191.000.000.-TL** olarak hesaplanmış olup; Avrasya GYO hissesi için **186.000.000.-TL** değer takdir edilmiştir. Aşağıdaki tabloda detay hesaplara yer verilmiştir.

Tablo 4. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değerinin hesaplanması

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



Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir. Bina Pazar araştırması ile elde edilen verilerin analizi sonucunda konu taşınmazlara toplam **507.300.000.-TL** takdir edilmiş olup, hesap detayı aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 5. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Tarihi İtibari ile Değer hesabı

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)
6490 ADA 19 PARSEL*(BELEDİYE HİSSESİ)	1533,592	1533,59	₺3.300,00	₺3.300,00	₺5.060.853,29	₺5.060.853,29
6490 ADA 19 PARSEL (AVRASYA GYO HİSSESİ)	31661,04	31661	₺3.300,00	₺3.300,00	₺104.481.425,71	₺104.481.425,71
6490 ADA 21 PARSEL*	4385,6	4385,6	₺4.400,00	₺4.400,00	₺19.296.640,00	₺19.296.640,00
6490 ADA 22 PARSEL	9021,85	9021,85	₺4.300,00	₺4.300,00	₺38.793.955,00	₺38.793.955,00
6490 ADA 24 PARSEL*	5233,78	5233,78	₺4.400,00	₺4.400,00	₺23.028.632,00	₺23.028.632,00
TOPLAM(YAKLAŞIK)					₺191.000.000,00	₺191.000.000,00
TOPLAM (AVRASYA GYO HİSSESİ)					₺185.600.652,71	₺185.600.652,71
TOPLAM (AVRASYA GYO HİSSESİ) (YAKLAŞIK)					₺186.000.000,00	₺186.000.000,00

*19-21-24 parsellerin değerlemesinde parseller üzerinde bulunan asfalt,çevre düzenlemesi vb birim fiyata şerefiye olarak yansıtılmıştır.

Tablo 6. Maliyet Yöntemine Göre Değerleme Tarihi İtibari ile Değer hesabı

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU-6490 ADA 22 PARSEL						
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	9021,85	9021,85	₺4.300,00	₺4.300,00	₺38.793.955,00	₺38.793.955,00
BİNA-IVA*	19200,00	19200,00	₺21.500,00	₺21.500,00	₺412.800.000,00	₺412.800.000,00
YIPRANMA PAYI			0,25		₺103.200.000,00	₺103.200.000,00
ÇEVRE DÜZENİ VE MÜTEFERRİK İŞLER					₺6.606.045,00	₺6.606.045,00
TOPLAM					₺555.000.000,00	₺555.000.000,00

*Taşınmaz Ruhsat ve İskanına göre IVB yapı sınıfında olmakla birlikte, yapılan inceleme sonucu,bina alanı ve fiziki durumu göz önünde bulundurulduğunda , IVA yapı sınıfında değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo 7. Gelir Yöntemine Göre Değerleme Tarihi İtibari ile 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)
6490 ADA 19 PARSEL	33194,63	33194,6	₺4.859.693,83	₺0,037	₺131.343.076,49	₺131.343.076,49
6490 ADA 21 PARSEL	4385,6	4385,6	₺776.251,20	₺0,037	₺20.979.762,16	₺20.979.762,16
6490 ADA 22 PARSEL	11661,00	11661,00	₺12.332.207,16	₺0,037	₺333.302.896,22	₺333.302.896,22
6490 ADA 24 PARSEL	5233,78	5233,78	₺847.872,36	₺0,037	₺22.915.469,19	₺22.915.469,19
TOPLAM					₺508.541.204,05	₺508.541.204,05

Tablo 8. Değerleme Tarihi İtibari ile Toplam Değer hesabı

6490 ADA 19-21-22-24 PARSEL TOPLAM DEĞER TABLOSU					
AÇIKLAMA	MALİYET+EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE YASAL DEĞER (TL)	MALİYET+EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE MEVCUT DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE YASAL DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE MEVCUT DEĞER (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
6490 ADA 19 PARSEL	₺110.000.000,00	₺110.000.000,00	₺131.345.000,00	₺131.345.000,00	₺4.860.000,00
6490 ADA 21 PARSEL	₺19.300.000,00	₺19.300.000,00	₺21.000.000,00	₺21.000.000,00	₺776.000,00
6490 ADA 22 PARSEL	₺355.000.000,00	₺355.000.000,00	₺333.300.000,00	₺333.300.000,00	₺12.332.000,00
6490 ADA 24 PARSEL	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00	₺848.000,00
TOPLAM	₺507.300.000,00	₺507.300.000,00	₺508.645.000,00	₺508.645.000,00	₺18.816.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın kira bedeli aşağıda yer alan tabloda hesaplanmıştır. Emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaza göre pozitif ve negatif yönleri dikkate alınmış **arsa** için aylık birim m² kira değeri ~14.-TL olarak takdir edilmiştir.

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.

Kira değeri hesaplanırken, 6490 ada 19-21 ve 24 numaralı parsellerin arsa kira değeri dikkate alınmıştır. 6490 ada 22 parsel üzerinde yapı bulunmakta olduğundan binanın kira değeri dikkate alınmıştır. Bina, bodrum, zemin ve 2 normal kattan ibaret olup, bodrum kat ¼ oranında ve normal katlar ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna göre;

Bodrum kat : 8245 m² / 4 = 2.061 m²

Zemin kat : 8245 m²

1. Normal kat : 1970 m² / 2 = 985 m²

2. Normal kat : 740 m² / 2 = 370 m²

Toplam: 11.661 m²

Bölgedeki yaklaşık kapitalizasyon oranının tespiti için araştırma yapılmış olup; değerlendirilmesi yapılan taşınmazla aynı bölgede yer alan 1120 m² alanlı olduğu beyan edilen bina 22.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın ilgilisi ile yapılan görüşmede binanın pazarlıkla 21.500.000.-TL bedelle satılabileceği aylık kira bedelinin ise 65.000.-TL/ay olabileceği ifade edilmiştir.

Bu verilere göre bölgenin kapitalizasyon oranı:

Yıllık kira getirisi: 65.000.-TL x 12 = 780.000.-TL

Dükkanın tahmini satış rakamı: 21.000.000.-TL

Kapitalizasyon Oranı: 780.000.-TL / 21.000.000.-TL = 0.037

Bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin 27 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık % 0,037 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 DEĞERİ (TL/yıl)
6490 ADA 19 PARSEL	33194,63	33194,6	₺12,20	₺146,40	₺404.974,49	₺4.859.693,83
6490 ADA 21 PARSEL	4385,6	4385,6	₺14,75	₺177,00	₺64.687,60	₺776.251,20
6490 ADA 22 PARSEL	11661	11661	₺88,13	₺1.057,56	₺1.027.683,93	₺12.332.207,16
6490 ADA 24 PARSEL	5233,78	5233,78	₺13,50	₺162,00	₺70.656,03	₺847.872,36
TOPLAM					₺1.568.002,05	₺18.816.024,55

Söz konusu taşınmazlardan 6490 ada 19 parsel hisseli mülkiyet olup hisse hesaplaması aşağıdaki gibidir;

6490 ADA 19 PARSEL TOPLAM DEĞER HİSSE DAĞILIMI-EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE						
AÇIKLAMA	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	763	800	₺110.000.000,00	₺110.000.000,00	₺104.912.500,00	₺104.912.500,00
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	37,00	800,00	₺110.000.000,00	₺110.000.000,00	₺5.087.500,00	₺5.087.500,00
TOPLAM					₺131.345.000,00	₺131.345.000,00
6490 ADA 19 PARSEL TOPLAM DEĞER HİSSE DAĞILIMI-GELİR YÖNTEMİNE GÖRE						
AÇIKLAMA	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	763	800	₺131.345.000,00	₺131.345.000,00	₺125.270.293,75	₺125.270.293,75
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	37,00	800,00	₺131.345.000,00	₺131.345.000,00	₺6.074.706,25	₺6.074.706,25
TOPLAM					₺131.345.000,00	₺131.345.000,00
6490 ADA 19 PARSEL TOPLAM DEĞER HİSSE DAĞILIMI-YILLIK KİRA DEĞERİ						
AÇIKLAMA	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	YASAL YILLIK KİRA DEĞER (TL)	MEVCUT YILLIK KİRA DEĞER (TL)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	763	800	₺4.860.000,00	₺4.860.000,00	₺4.635.225,00	₺4.635.225,00
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	37,00	800,00	₺4.860.000,00	₺4.860.000,00	₺224.775,00	₺224.775,00
TOPLAM					₺4.860.000,00	₺4.860.000,00
6490 ADA 19-21-22-24 PARSEL AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	MALİYET+EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE YASAL DEĞER	MALİYET+EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE MEVCUT DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE YASAL DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE MEVCUT DEĞER (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	
6490 ADA 19 PARSEL	₺105.000.000,00	₺105.000.000,00	₺125.270.000,00	₺125.270.000,00	₺4.635.000,00	
6490 ADA 21 PARSEL	₺19.300.000,00	₺19.300.000,00	₺21.000.000,00	₺21.000.000,00	₺776.000,00	
6490 ADA 22 PARSEL	₺355.000.000,00	₺355.000.000,00	₺333.300.000,00	₺333.300.000,00	₺12.332.000,00	
6490 ADA 24 PARSEL	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00	₺848.000,00	
TOPLAM	₺502.300.000,00	₺502.300.000,00	₺502.570.000,00	₺502.570.000,00	₺18.591.000,00	

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 19-21 ve 24 parsel boş olup, 6490 ada 22 parsel üzerinde inşa edilmiş yapı için İlkadım Belediyesinde arşiv dosyasında yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, bahsi geçen yapı için değerleme 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 konusu taşınmazlardan 6490 ada 19-21 ve 24 parsel boş arsa olmakla birlikte, Otogar binasının açık alanı olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple söz konusu arsalar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

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 "Terminal(Otogar) " alanı lejandı esas alınarak "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 taşınmazlardan 6490 ada 19-21-24 parsel boş arsa olup 6490 ada 22 parsel , "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli ana taşınmaz niteliğinde olup, değerlendirme tarihi itibari ille 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 taşınmazların değer takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi, arsa değeri tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır.

Tablo 9. Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması - Mevcut Durum Değeri

Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazlardan 6490 ada 19-21 ve 24 parsel için, Emsal karşılaştırma Yöntemi, 6490 ada 22 parsel için Emsal Karşılaştırma Yöntemi+Maliyet Yaklaşımı Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmasında elde edilen verilere göre değerlendirme yapılan taşınmazlara Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle ulaşılan değerler daha sağlıklı olduğu dikkate alınmış ve nihai değer Maliyet Yaklaşımına göre takdir edilmiştir.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 19-21-24 parsel boş arsa olup 6490 ada 22 parsel , "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli ana taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 19-21-24 parsel boş arsa olup 6490 ada 22 parsel için inşaat izinleri alınarak inşa edilmiş bir proje niteliğinde olup, değerlendirme 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar söz konusu şartları yerine getirmiş olup, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa", 4.385,60 m² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa", 9.021,85 m² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali", 5.233,78 m² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar için İlkadım 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 değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (763/800 hisse) ve Samsun Büyükşehir Belediyesine(37/800 hisse) ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m² yüzölçümlü **6490 ada 19 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 4.385,60 m² yüzölçümlü **6490 ada 21 parsel** sayılı "Arsa", mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 9.021,85 m² yüzölçümlü **6490 ada 22 parsel** sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali " , mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 5.233,78 m² yüzölçümlü **6490 ada 24 parsel** sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazların 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;(Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 19 parsel hisseli mülkiyet olup hissedarların payına düşen değerleri gösteren tablolar da aşağıda yer almaktadır.)

Tablo 10. Nihai değer tabloları

NİHAİ DEĞER TABLOSU-TOPLAM DEĞER		
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, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m ² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa " , 4.385,60 m ² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa " , 9.021,85 m ² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali " , 5.233,78 m ² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların Değeri	₺508.000.000,00	₺609.600.000,00
KONU GAYRİMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/YIL)	
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m ² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa " , 4.385,60 m ² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa " , 9.021,85 m ² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali " , 5.233,78 m ² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların Yıllık Kira Değeri	₺18.816.000,00	
NİHAİ DEĞER TABLOSU-AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİ		
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, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m ² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa " , 4.385,60 m ² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa " , 9.021,85 m ² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali " , 5.233,78 m ² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların Değeri	₺502.000.000,00	₺602.400.000,00
KONU GAYRİMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/YIL)	
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m ² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa " , 4.385,60 m ² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa " , 9.021,85 m ² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali " , 5.233,78 m ² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların Yıllık Kira Değeri	₺18.591.000,00	

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 33.194,63 m² yüzölçümlü 6490 ada 19 parsel sayılı "Arsa", 4.385,60 m² yüzölçümlü 6490 ada 21 parsel sayılı "Arsa", 9.021,85 m² yüzölçümlü 6490 ada 22 parsel sayılı "Şehirler Arası Otobüs Terminali ", 5.233,78 m² yüzölçümlü 6490 ada 24 parsel sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **508.000.000.- TL(BeşyüzsekizmilyonTürkLirası)**, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **502.000.000.- TL(BeşyüzikimilyonTürkLirası)** 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



TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER









RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-11-2025-11:02



Kayıd Oluşturan: CEREN DEŞEN (AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	6490/19
Taşınmaz Kimlik No:	5244661	AT Yüzölçümü(m2):	33194.63
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1874	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786966	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	763/800	31659.38	33194.63	Satış 18-02-2011 2446	-
629180587	(SN:1103703) SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ V	-	37/800	1535.25	33194.63	Kamulaştırma 22-12-2021 44271	-

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-11-2025-11:02



Kayıd Oluşturan: CEREN DEŞEN (AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/21
Taşınmaz Kimlik No:	1972539	AT Yüzölçümü(m2):	4385.60
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1876	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786964	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4385.60	4385.60	Satış 18-02-2011 2446	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-11-2025-11:02



Kayıd Oluşturan: CEREN DEŞEN (AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/22
Taşınmaz Kimlik No:	1972540	AT Yüzölçümü(m2):	9021.85
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1877	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786965	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9021.85	9021.85	Satış 18-02-2011 2446	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-11-2025-11:02



Kayıd Oluşturan: CEREN DEŞEN (AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

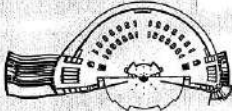
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/24
Taşınmaz Kimlik No:	26083863	AT Yüzölçümü(m2):	5233.78
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2475	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786967	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5233.78	5233.78	Satış 18-02-2011 2446	-

6490 ADA 22 PARSEL PROJE KAPAK

		T.C. SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ T.C. Proje Şube Müdürlüğü		
İNŞAAT		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALI		
PROJE YAZIYI Fİ...				10139
MARUZİYE	Kırsal	PAFTA 35.5	ADA 6440	PARSEL 22
YÜKLENİCİ FİRMA		TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜHÜRÜ	ADI SOY ADI	ÖN YANI	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CAM	YER	7141	
STATİK	BALIK GEMİ	YER	34980	
MEKANİK	N. CUMHUR	YER	11676	
ELEKTRİK	H. GELİT KUT	YER	14099	
PAFTA ADI		OLÇEK		
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA		
ONAY				
DİŞİM GÖRÜLÜŞÜ	TARİH	İŞİM - ÖN YAN - GÖRÜŞ	İMZA	
ETÜD PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Şube Müdürü Proje Şube Müdürü		
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI				

[illegible]

H. Ali ÖZMEN
Başkan Yardımcısı

Kater
Robert L. Linn

74 February 2003

[Signature]

ILKADIM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KAYIT NO 4368
TARİH 12.2.2009
DÜZENLEME NO
KURULUŞ NO

RUHSAT



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Tekip No : 0003 0006

1. Belgayı veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Belgenin verilmiş amacı Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 15.11.2006		5. Belge no. 03	
3. Belgeye esas ruhsat Yeni yapı ☒ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme ☐		İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadiyat ☐ Fosseptik ☐ Isınat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐		6. Pafta no 19J1A		7. Ada no 6490	
8. Parçesi no 22		9. İmar planı onay tarihi 06.06.2002		10. Parçesizasyon planı onay tarihi 11.12.2003		11. İmar durumu tarihi ve no/su VAZİYET PLANLI	
12. Parçesizasyon amacı ve amacı no/su OTOGAR-9021.85		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil bölgesi varken kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.	
16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 11.12.2003-13463		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 01.11.2005-12		18. Tadiyat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi	
20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Ruhsat takip no. 0012 005					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		28. Hukukî durumu		37. Adı soyadı, ünvanı	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu v. Dairesi GAZİLER		31. Vergi dairesi sicil no 7420036297	
24. Vergi dairesi sicil no. 7420036297		32. Sigorta sicil no		33. Sicil tarihi ve no		34. Mütasahhîk karte no	
25. Adres : NECİPBEY CAD. SAMSUN		26. İmza		35. Adres NECİPBEY CAD. SAMSUN		36. İmza	
37. Adres		43. Adres		44. İmza			
3. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı 202		47. Yüzölçümü (m²) 13212		48. Bina yapısı sayısı 1	
49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m2) 9021.85		51. Toplam taban alanı (m2) 9021.85			
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 202		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 202		54. Yapı inşaat alanı (m2) 19.200		55. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 19.200	
56. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1		57. Yapının yol kotu üst kat sayısı 3		58. Yapının toplam kat sayısı 4		59. İlave kat sayısı	
60. Yapının yüksekliği (m) 13.95		61. İlave kat yüksekliği		62. Yapının sınıfı 4		63. Yapının grubu B	
64. 1 m2 maliyeti (YTL) 475		65. Yapının inşaat maliyeti (Y TL) 9120000		66. Yapının orta değeri (YTL) 3.157.647		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 12277647	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME	
76. Tarih ve numarası		77. Ünitenin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		TOPLAM	
78. Daire sayısı		79. Parke olan daire sayısı		80. Bir dairenin yüzölçümü			



SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ŞEHİRLERARASI OTOGARI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Mahallesi : Kıran
Pafta : 19J-1A
Ada : 6490
Parsel : 22
Alanı : 9021.85 m²

Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Alanı	Arsa Payı	Eki
1	Bodrum kat	Otopark	6941.45 m ²		
2	Bodrum kat	Su dep.od.	37.10 m ²		
3	Bodrum kat	Çöp toplama od.	45.00 m ²		
4	Bodrum kat	Trafo merkezi	108.00 m ²		
5	Bodrum kat	Yazıhane	9.28 m ²		
6	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
7	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²		
8	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²		
9	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
10	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
11	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
12	Bodrum kat	Yazıhane	6.22 m ²		
13	Bodrum kat	Yazıhane	6.22 m ²		
14	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
15	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
16	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
17	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²		
18	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²		
19	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²		
20	Bodrum kat	Yazıhane	9.28 m ²		
21	Bodrum kat	Kargo	19.84 m ²		
22	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²		
23	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²		
24	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²		
25	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²		
26	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²		
27	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²		
28	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²		
29	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²		
30	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²		
31	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²		
32	Bodrum kat	Kargo	19.84 m ²		
33	Bodrum kat	Kargo	10.14 m ²		
34	Bodrum kat	Kargo	9.72 m ²		
35	Bodrum kat	Kargo	9.28 m ²		
36	Bodrum kat	Kargo	9.38 m ²		
37	Bodrum kat	Kargo	9.38 m ²		
38	Bodrum kat	Kargo	9.28 m ²		
39	Bodrum kat	Kargo	9.72 m ²		
40	Bodrum kat	Kargo	10.14 m ²		
41	Bodrum kat	Çay ocağı ve dinlenme salonu	397.00 m ²		
42	Bodrum kat	Havalandırma merk.odası	214.00 m ²		
43	Bodrum kat	Yakıt deposu	120.05 m ²		
44	Bodrum kat	Isıtma soğutma odası	128.59 m ²		
45	Bodrum kat	Havalandırma Mak.Odası	227.50 m ²		



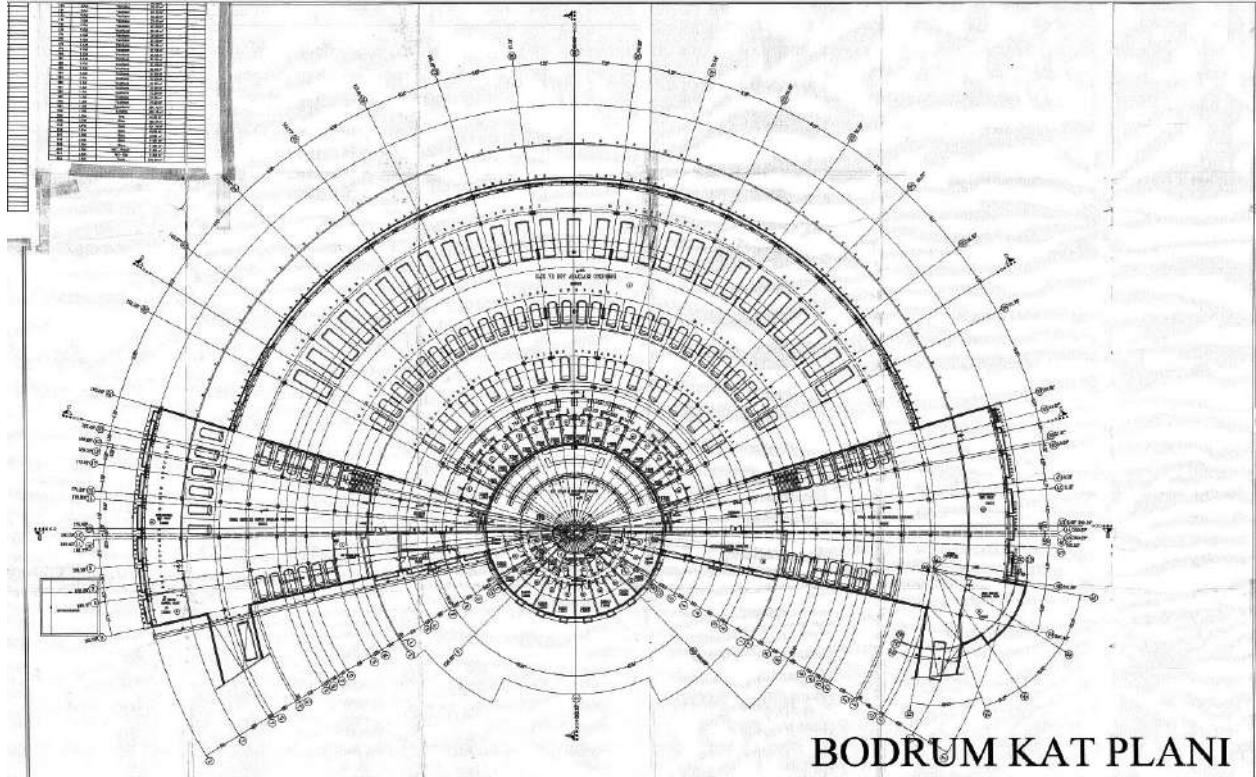
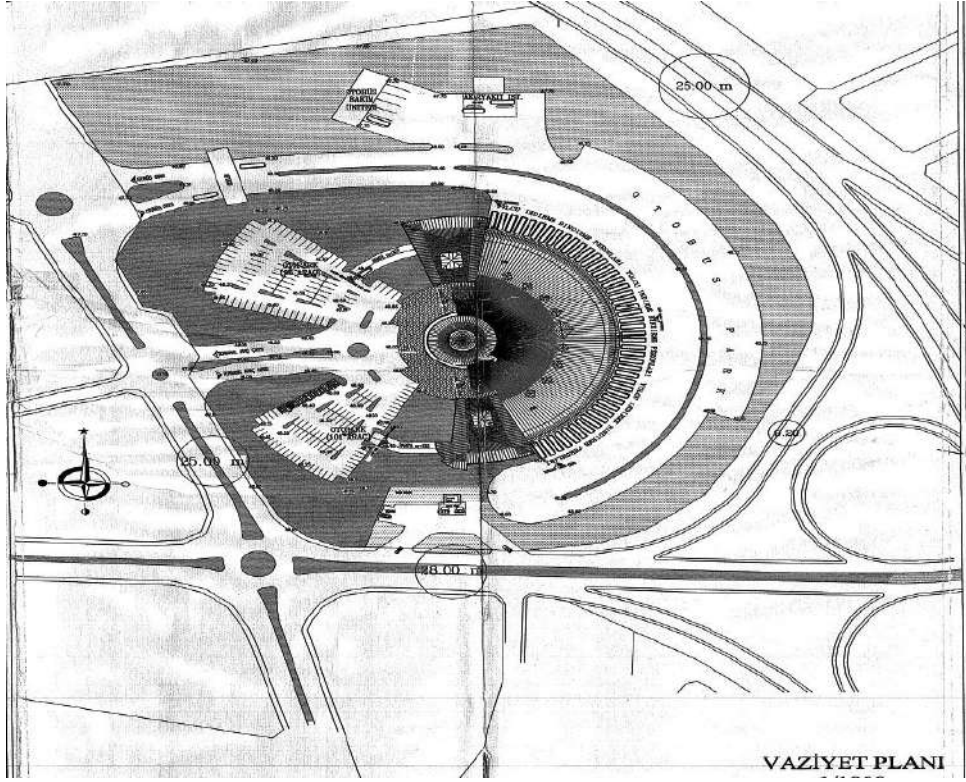
46	Zemin kat	Emanet Odası	77.11 m²	
47	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m²	
48	Zemin kat	WC - Bay	66.80 m²	
49	Zemin kat	Temizlik Malz.Odası	16.67 m²	
50	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m²	
51	Zemin kat	Dükkan	13.85 m²	
52	Zemin kat	Dükkan	13.66 m²	
53	Zemin kat	Dükkan	12.62 m²	
54	Zemin kat	Dükkan	14.74 m²	
55	Zemin kat	Dükkan	30.47 m²	
56	Zemin kat	Dükkan	18.16 m²	
57	Zemin kat	Dükkan	9.82 m²	
58	Zemin kat	Dükkan	10.45 m²	
59	Zemin kat	Dükkan	22.32 m²	
60	Zemin kat	Dükkan	11.83 m²	
61	Zemin kat	Dükkan	13.47 m²	
62	Zemin kat	Dükkan	13.09 m²	
63	Zemin kat	Dükkan	17.29 m²	
64	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
65	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
66	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
67	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
68	Zemin kat	Büfe (İstirak standı)	3.00 m²	
69	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
70	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
71	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
72	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
73	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
74	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
75	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
76	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
77	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
78	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
79	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
80	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
81	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
82	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
83	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
84	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
85	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
86	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
87	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
88	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
89	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
90	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
91	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
92	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
93	Zemin kat	Büfe (İstirak standı)	3.00 m²	
94	Zemin kat	Büfe (İstirak standı)	3.00 m²	
95	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
96	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
97	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
98	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
99	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
100	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
101	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	

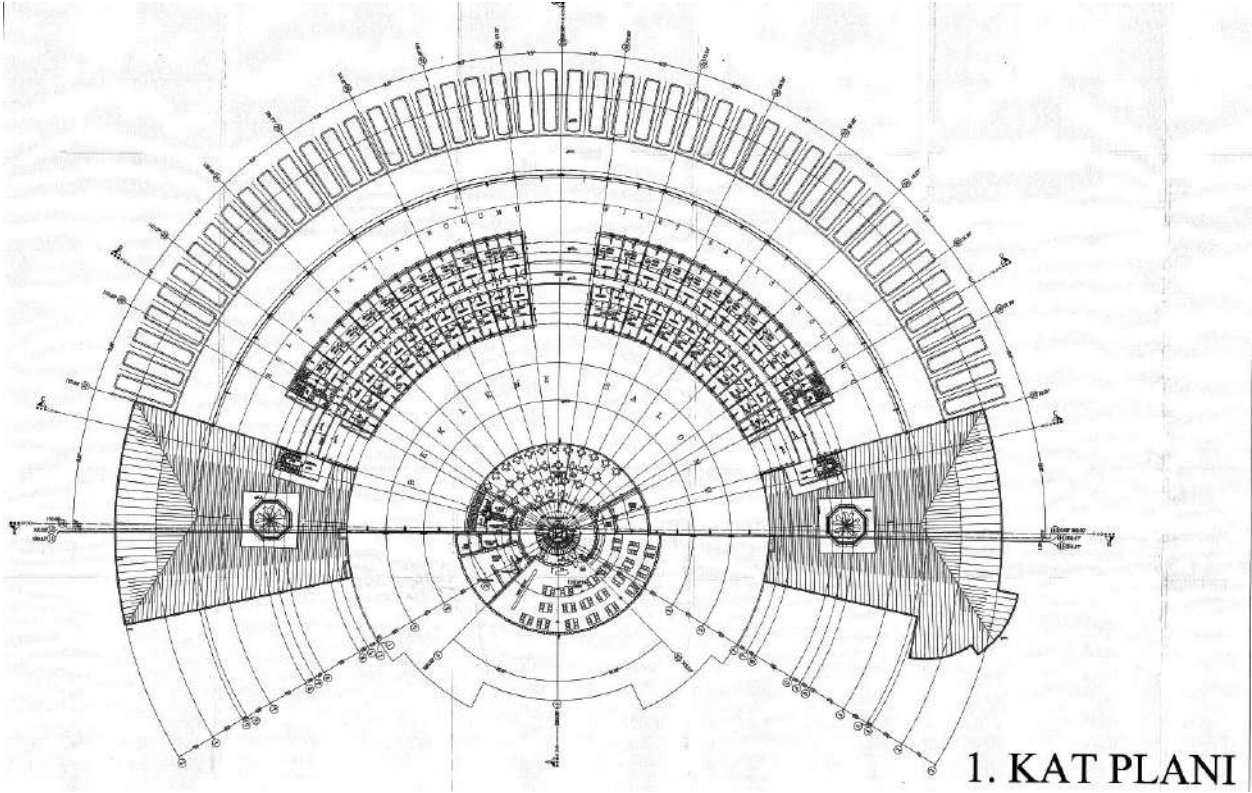
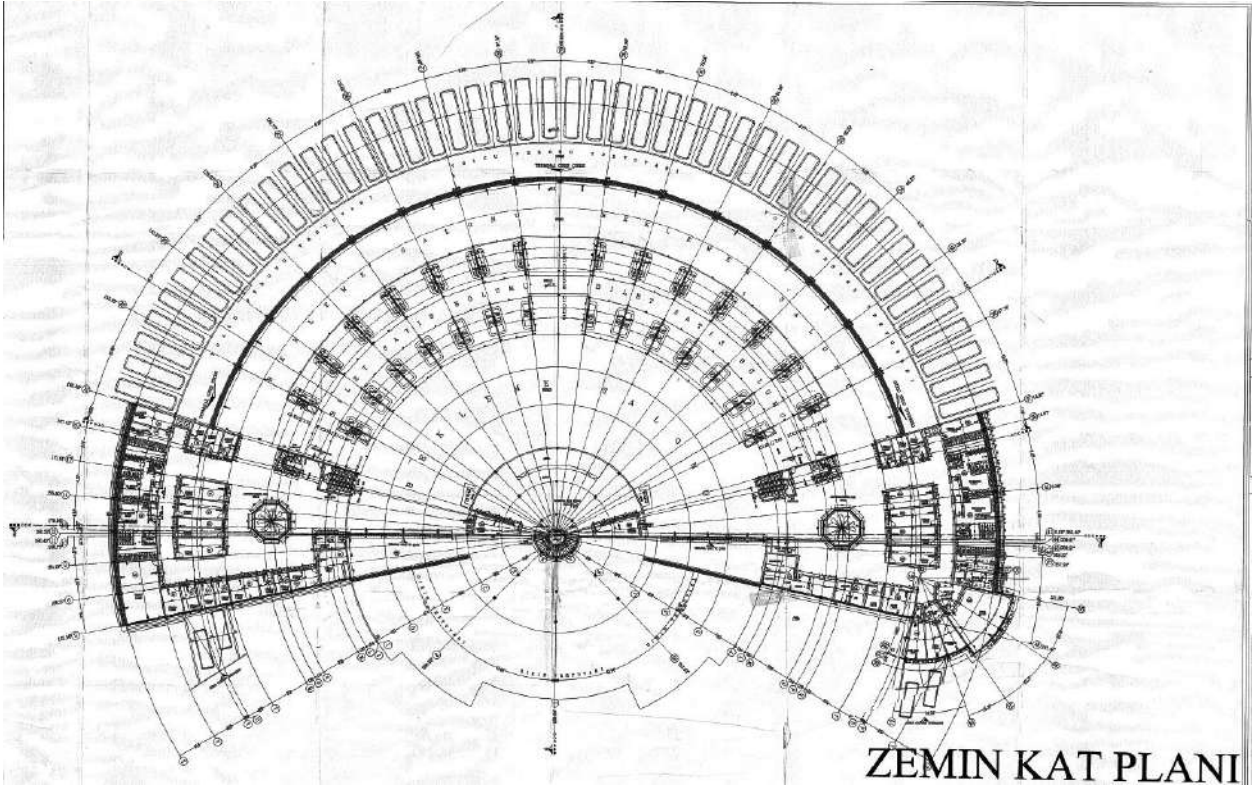
102	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
103	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
104	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
105	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
106	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
107	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
108	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
109	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
110	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
111	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
112	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
113	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
114	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
115	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
116	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
117	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
118	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m²	
119	Zemin kat	Büfe (İstirak standı)	3.00 m²	
120	Zemin kat	Dükkan	12.62 m²	
121	Zemin kat	Dükkan	13.66 m²	
122	Zemin kat	Dükkan (Kuvvet)	13.85 m²	
123	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m²	
124	Zemin kat	WC - Bay	66.80 m²	
125	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m²	
126	Zemin kat	Mescit	140.16	
127	Zemin kat	Sağlık Odası	46.27 m²	
128	Zemin kat	Çocuk Batın Odası	23.39 m²	
129	Zemin kat	Emanet Odası	26.21 m²	
130	Zemin kat	Zahire	10.25 m²	
131	Zemin kat	P.T.T	22.31 m²	
132	Zemin kat	Emniyet	54.26 m²	
133	Zemin kat	Turizm Danışmanlığı	15.03 m²	
134	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
135	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
136	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
137	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	
138	Zemin kat	Fast Food açık alan	310.24 m²	
139	Zemin kat	Bankamatik	5.53 m²	
140	Zemin kat	Bankamatik	5.53 m²	
141	Zemin kat	Fast Food	22.60 m²	
142	Zemin kat	Fast Food	22.60 m²	
143	1.Kat	WC	27.00 m²	
144	1.Kat	Yazıhane	21.20 m²	
145	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
146	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
147	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
148	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
149	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
150	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
151	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
152	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
153	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
154	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
155	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
156	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	
157	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	

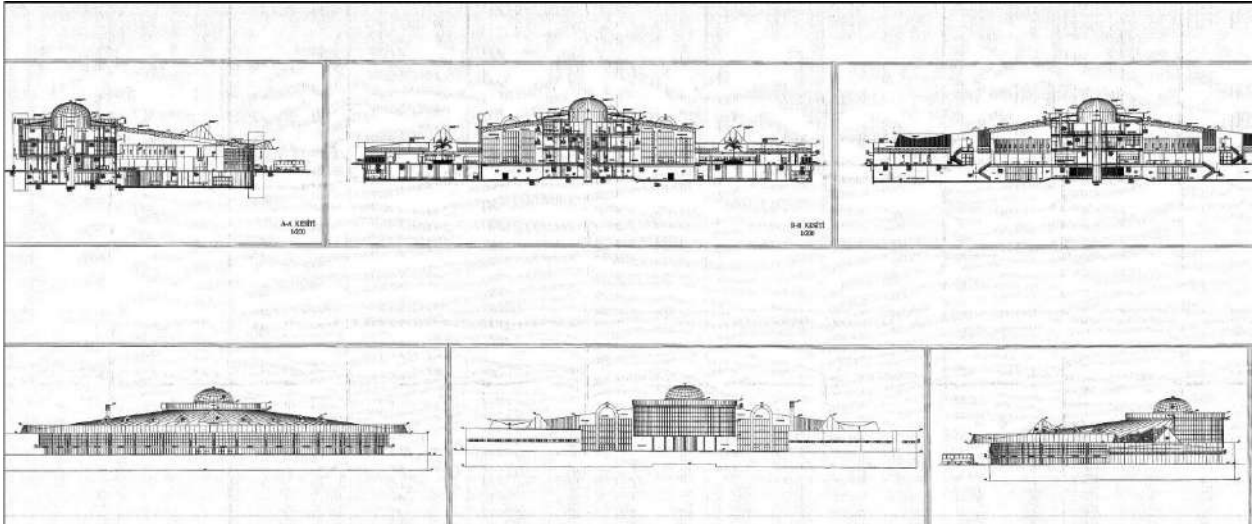
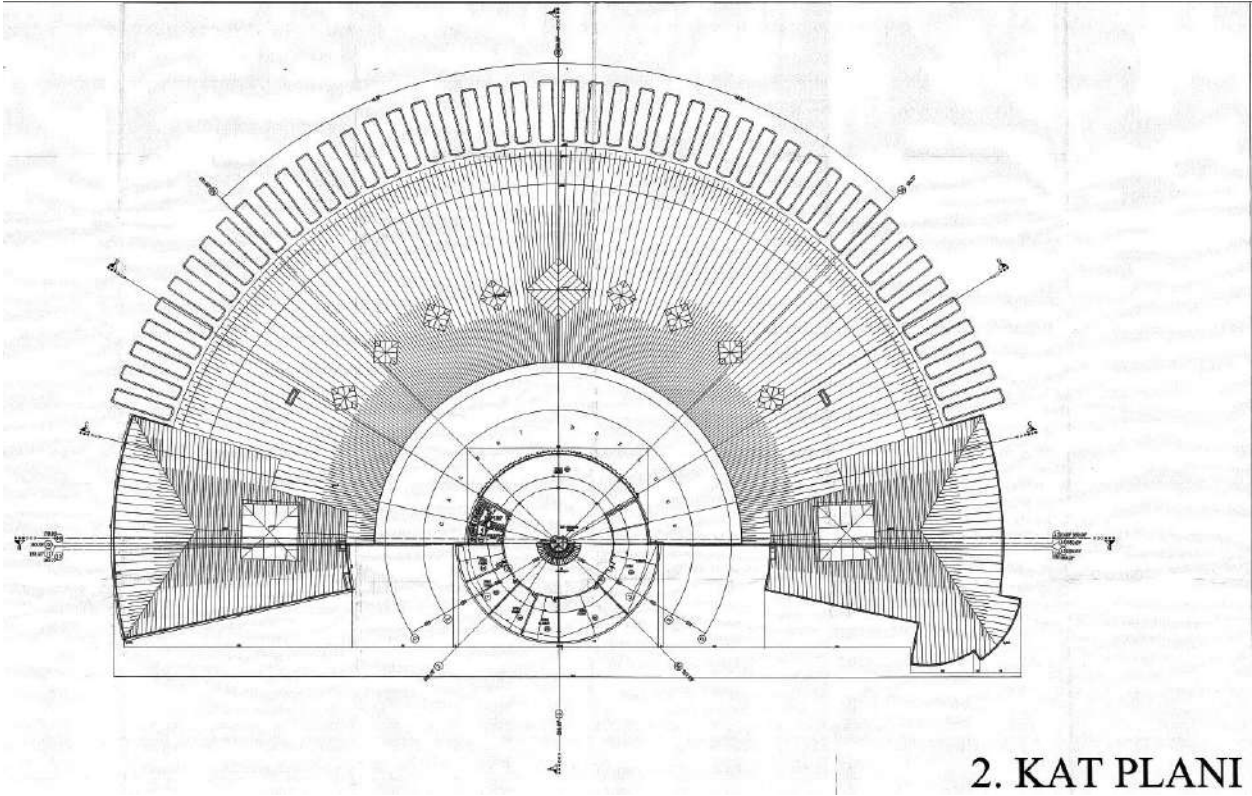


158	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
159	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
160	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
161	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
162	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
163	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
164	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
165	1.Kat	Yazıhane	28.15 m ²		
166	1.Kat	WC	27.00 m ²		
167	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
168	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
169	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
170	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
171	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
172	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
173	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
174	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
175	1.Kat	Yazıhane ²	22.93 m ²		
176	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
177	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
178	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
179	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
180	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
181	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
182	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
183	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
184	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
185	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
186	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
187	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
188	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
189	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
190	1.Kat	Yazıhane	22.93 m ²		
191	1.Kat	Pastahane	284.10 m ²		
192	1.Kat	Lokanta	428.18 m ²		
193	1.Kat	WC	43.32 m ²		
194	2.Kat	Büro	160.47 m ²		
195	2.Kat	Büro	101.31 m ²		
196	2.Kat	Büro	49.58 m ²		
197	2.Kat	Büro	49.58 m ²		
198	2.Kat	Büro	51.83 m ²		
199	2.Kat	Büro	51.83 m ²		
200	2.Kat	WC - Bayan	21.66 m ²		
201	2.Kat	WC - Bay	21.66 m ²		
202	2.Kat	Teras	232.00 m ²		

VAZİYET PLANI









T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-285

Konu :

24/07/2011

- 2070

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Ermeç 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 Hizmeti Verenlere Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurultayın Kararı: Kurul'un 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanması kararlaştırılmıştır. 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 Tebliği ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılması Değerleme Standartlarına aynen uyulmasının ve bunları uygulanmasını 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 değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatını uygun olarak tarafınızca hızcırlınlacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve pıncel tınlması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Deniz Başkan

Deniz Bayraktar



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - **16325**
Konu: Değerleme Yetkisi

08 Ağustos 2012

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 hazırlattıracakları 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 Şirketinizin 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 (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış 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

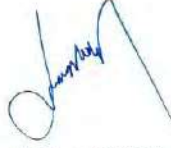
Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11585

Sayın Kevser DEMİRCİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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.


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 Sicil 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 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.

D. Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan