



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN İLİ, ÇARŞAMBA İLÇESİ, KIRAZLIKÇAY MAHALLESİ,
1151 ADA, 1 PARSELDE “BETONARME 6 KATLI OKUL VE ARSASI” VASIFLI
TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

31.12.2019

KD-SPK 2019-0017

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KUZEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN

TEL: 0362 238 20 20

EMAIL: info@kuzeygd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ
- 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
 - 2.5.1 PAZAR
 - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE İŞİN KAPSAMI

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
 - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
 - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
 - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
 - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMLİĞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
 - 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
 - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR
 - 3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
 - 3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
 - 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
 - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
 - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
 - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER
 - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI
 - 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİ KONUSU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER
 - 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ
 - 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
 - 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)
 - 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)
 - 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
 - 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ
 - 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
 - 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

7. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)
7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI
7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

8. EKLER

- 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER
8.2 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ
8.3 RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 31.12.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0017

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

**İş bu rapor SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2020 tarih ve 12233903-340.15-E.5015 sayılı yazısına istinaden tarafımıza tebliğ tarihi olan 22.05.2020'den 3 iş günü içinde revize edilerek 28.05.2020 tarihinde Avrasya GYO A.Ş.'ye teslim edilmiştir.*

1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Merve Naz İÇÖZ – SPK Lisans No: 410084

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (06.12.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 31.12.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.01.2019 tarihli ve 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 30.08.2019 tarih ve 3074 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi 2. fıkrası doğrultusunda Sermaye Piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında, toplam 67 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
10.10.2018	KD-SPK 2019-0006	Melih BULUÇ – SPK Lisans No:401724, Aslı TEKCAN – SPK Lisans No: 401433	50.000,00 TL	10.000.000,00 TL
25.01.2019	KD-SPK 2019-0001	Melih BULUÇ – SPK Lisans No: 401724, Aslı TEKCAN – SPK Lisans No: 401433	55.000,00 TL	11.000.000,00 TL

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

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerleme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 20 20

E-Mail: info@kuzeygd.com.tr

2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLER

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

E-Mail: info@avrasyagyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.01.2019 tarihli, 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, " Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, 1151 Ada, 1 Parselde yer alan "BETONARME 6 KATLI OKUL VE ARSASI" vasıflı taşınmazın adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda görev alan değerleme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerleme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.



- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

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

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- ✘ “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir Pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- ✘ "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, Pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- ✘ "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve Pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- ✘ "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut Pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- ✘ "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut Pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, Pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- ✘ "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- ✘ "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde Pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve Pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda Pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- ✘ "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.
- ✘ "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✘ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.

- ✘ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- ✘ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✘ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✘ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✘ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür. İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayıma dayalı bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE KAPSAMI

Bu rapor; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, 1151 Ada 1 Parsel numarasında kayıtlı “Betonarme 6 katlı Okul ve Arsası” vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

653 ADA / 2 PARSEL	
İLİ	: SAMSUN
İLÇESİ	: ÇARŞAMBA
MAHALLESİ	: KIRAZLIKÇAY
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: ÜÇ KÖPRÜ
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 18k11d
ADA NO	: 1151
PARSEL NO	: 1
KAT NO	: -
B.B. NO	: -
BLOK NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2914,80 m ²
A. G. NİTELİĞİ	: Betonarme 6 Katlı Okul ve Arsası
B.B. NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT/SAYFA NO	: 33/3258
TAŞINMAZ ID	: 88759672
TARİH/YEVMIYE NO	: 16.11.2018 / 13406
TAPU TÜRÜ	: MÜSTAKİL TAPU (CİNS TAHSİSLİ)
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazın tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 06.12.2019 tarihinde saat 09.09'de alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

653 ADA 2 PARSEL
06.12.2019 tarihinde saat 09.09' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerleme konusu taşınmaz tam hisse ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Gayrimenkulün tamamı satış işleminden 16.11.2018 tarih, 13406 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın son üç yıllık süreçteki mülkiyet değişimine yönelik 10.12.2019, saat 10.30 itibari ile Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre;

- ✕ 08.04.2015 tarih, 3628 yevmiye ve edinme sebebi İmar(TSM) açıklaması ile Mehmet ÖZTAN, Hüseyin ÖZTAN, Hasan ÖZTAN ve Süleyman ÖZTAN adına kayıt altına alınmış,
- ✕ 30.03.2017 tarih, 3364 yevmiye ve edinme sebebi Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal açıklaması ile Mehmet ÖZTAN, Hüseyin ÖZTAN, Hasan ÖZTAN, Hatice ÖZTAN ve Süleyman ÖZTAN adına kayıt altına alınmış,
- ✕ 05.04.2017 tarih, 3561 yevmiye ve edinme sebebi Satış Suretiyle Pay Temliki açıklaması ile Mehmet ÖZTAN, Hüseyin ÖZTAN, Hasan ÖZTAN ve Süleyman ÖZTAN adına kayıt altına alınmıştır.

10.12.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 09.05.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi uygulama imar planında ayırık nizam TAKS: 0,40, ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 5'er m, 4 kat konut alanına isabet etmekte iken, Çarşamba Belediyesi Meclisi 05.07.2018 tarih ve 50 sayılı karar ile imar planı değişikliği yapmış olup, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.09.2018 tarih 17/405 sayılı kararı ile 5216 sayılı yasanın 14. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği ile Kirazlıkçay Mahallesi 1151 ada 1 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alanda; konut kullanımı özel eğitim alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Onaylı imar durum belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 06.12.2019 tarihinde, saat: 09.09'da alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; alınan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması, yapının iskânli olması ve üzerinde takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

10.12.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazın konumlu olduğu parsel Çarşamba Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2018 tarih, 50 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.09.2018 tarih 17/405 sayılı kararı ile 5216 sayılı yasanın 14. maddesi uyarınca onaylanan imar planı değişikliğine göre "**Özel Eğitim Alanı**" nda kalmaktadır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGMCBS üzerinden kontrol edilmiştir.

3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmaza ait 3550 sayılı imar işlem dosyası Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde 1151 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

- ✗ 22.02.2018 tarih 062/3550 nolu Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✗ 15.11.2018 tarih, 306/3550 nolu Tadilat Yapı Ruhsatı,
- ✗ 11.01.2019 tarih, 0007/3550 nolu Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✗ 02.01.2019 tarihinde, 7851,94 m² kapalı alan için alınmış, **C** performans sınıfı, **B** emisyon sınıfına sahip Y26558FF58320 numaralı enerji kimlik belgesi,
- ✗ 15.11.2018 tarihi ile onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

22.02.2018 tarih, 062/3550 sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 2, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6'dır. Ruhsat 24 adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere toplam 7.185 m² kapalı alanı kapsamaktadır.

15.11.2018 tarih, 306/3550 sayılı tadilat yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 2, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6'dır. Ruhsat 1 adet okul binası olmak üzere ve 20 m² lik benzin istasyonu olmak üzere, toplam 1 adet bağımsız bölümü ve 7.185 m² kapalı alanı kapsamaktadır.

11.01.2019 tarih, 0007/3550 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 2, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6'dır. Belge 1 adet okul binası olmak üzere toplam 1 adet bağımsız bölümü ve 7.185 m² kapalı alanı kapsamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait 3550 sayılı imar işlem dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde, 1151 ada 1 parsel üzerindeki okul binasına ait 15.11.2018 tarihi ile onaylı tadilat projesine ulaşılmıştır.

Onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan inceleme ve ölçümler neticesinde, parsel üzerindeki yapının 2 bodrum+zemin+3 normal kat+ çatı olmak üzere toplam 6 katlı olarak brüt 7185 m² inşaat alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın çatı katındaki, kaskat odası, su deposu ve makine dairesi merdiven boşluklarından kaynaklanan alanlar değerlemede dikkate alınmamıştır. Proje dâhilinde yapılan incelemeler neticesinde,



✂ **2. Bodrum katta;** yemekhane, bulaşıkhanesi, pişirme, et hazırlık odası, 4 adet depo, kuru gıda odası, jeneratör odası, sığınak, kulis, personel soyunma, personel giyinme, kız/erkek soyunma odası, havuz, sahne, spor salonu olmak üzere yaklaşık brüt 1744 m² lik kullanım alanı,

✂ **1. Bodrum katta;** mescitler, wc'ler, 8 adet derslik, kantin, enerji odası, depo, fuaye, spor salonu, konferans salonu, teknik oda olmak üzere yaklaşık brüt 1130 m² lik kullanım alanı,

✂ **Zemin katta;** 4 adet giriş(bina girişi, ilkököl girişi, ana okulu girişi ve ortaokul girişi), giriş holü, toplantı odası, 2 adet halkla ilişkiler odası, muhasebe, revir, öğrenci işleri, müdür odası, çay ocağı, mağaza, sistem odası, wc'ler, 5 adet derslik, oyun alanı ve öğretmenler odası olmak üzere yaklaşık brüt 1050 m² lik kullanım alanı,

✂ **1. Normal katta;** (bu kat ilkököl katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo olmak üzere yaklaşık brüt 1087 m² lik kullanım alanı,

✂ **2. Normal katta;** (bu kat ortaokul katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo olmak üzere yaklaşık brüt 1087 m² lik kullanım alanı,

✂ **3. Normal katta;** (bu kat lise katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo olmak üzere yaklaşık brüt 1087 m² lik kullanım alanı,

✂ **Çatı katında;** açık teras, 2 adet makine dairesi, kaskat odası ve su deposu olmak üzere projesi üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde yaklaşık brüt 110 m² kullanım alanına sahip olup, bu kat yalnızca ortak müştemilat alanlarından ibaret olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin (onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alındığı, onaylı mimari projesi ve eklerine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediye dosyasında ve imar arşivinde yapılan araştırmada, konu taşınmaza ait herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olumsuz kararın olmadığı beyan edilmiştir.

3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu olarak "19 Mayıs Plus Yapı Denetim ve Limited Şirketi" kayıtlı olup, adresi Derebahçe Mah. Narlı Sok. No:2/2 İlkadım/SAMSUN dur. Eklerde denetim şirketi ile yapı sahibi arasındaki 15.02.2018 tarihli sözleşme

sunulmuştur. Belediye İmar Arşiv dosyasında yapı denetim şirketinin gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi bulunmamaktadır.

3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 1151 ada 1 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması hâlihazır durumuna ve mevcut projesine esas olarak yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 1 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan iyi ve getirimli bir yapıdır.

10.12.2019 tarihinde Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; Taşınmazın konumlu olduğu parsel 09.05.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çarşamba Belediyesi Uygulama İmar Planında ayırık nizam TAKS:0,40, ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 5'er m, 4 kat konut alanına isabet etmekte iken, Çarşamba Belediyesi Meclisi 05.07.2018 tarih ve 50 sayılı karar ile imar planı değişikliği yapmış olup, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.09.2018 tarih 17/405 sayılı kararı ile 5216 sayılı yasanın 14. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği ile Kirazlıkçay Mahallesi 1151 ada 1 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alanda; konut kullanımı özel eğitim alanı kullanımına dönüştürülmüştür.

Parselin spesifik imar durumu neticesinde, değer mevcut projeye ilişkin tespit edilmiştir. Parselin yapılaşma şartlarının ve imar durumunun değişmesi durumunda arsa değerinde farklılık olacağı düşünülmektedir.

3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu gayrimenkul adına Kiralayan tarafın AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. kiracı tarafın ÖZEL İKRA EĞİTİM LTD. ŞTİ. olarak anıldığı 01.01.2019 tarihi ile başlamış olan ve süresi sözleşmenin başlangıcından itibaren 10 YIL olarak düzenlenmiş KDV hariç aylık 100.000,00 TL olarak tahakkuk edilmiş kira özleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme eki rapor eklerinde sunulmuştur.

3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

İlgili belediyede yapılan resmi evrak incelemelerinde, 1151 ada 1 parsel üzerindeki taşınmaza ait 02.01.2019 tarihinde, 7851,94 m² kapalı alan için alınmış, **C** performans sınıfı, **B** emisyon sınıfına sahip Y26558FF58320 numaralı enerji kimlik belgesine ulaşılmıştır.

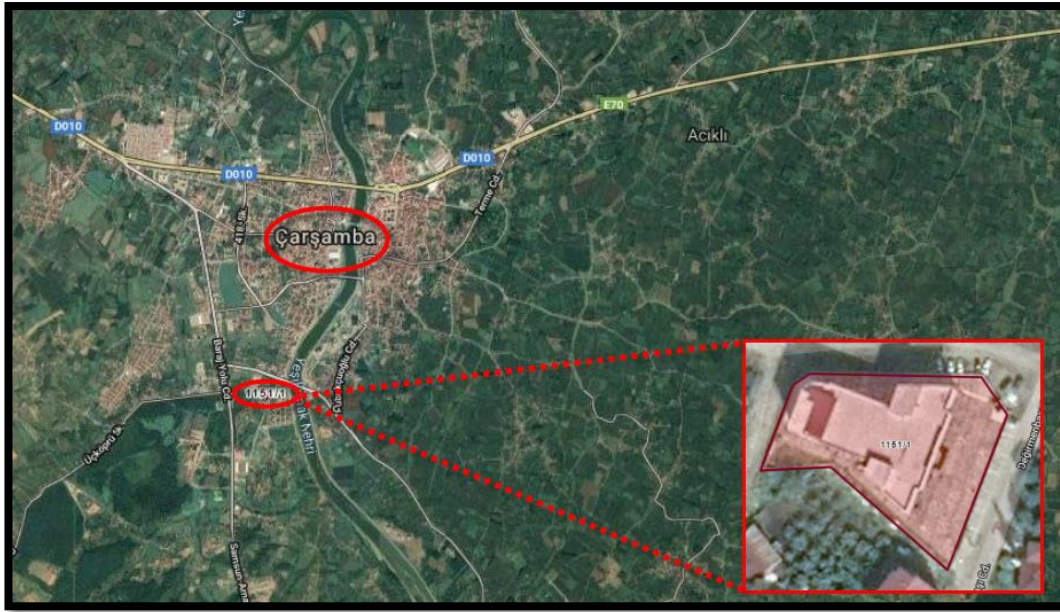
3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazın dokümanları ekte yer almaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Çarşamba ilçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, Değirmenbaşı Caddesi, No:286 posta adresinde bulunmakta olup, 41.182400, 36.714000 (41°10'57"K / 36°42'50"D) coğrafi koordinatlarda konumludur. Taşınmaz bölgenin arterlerinden olan Değirmenbaşı Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Taşınmaza ulaşım, ilçenin doğu/batı hattı boyunca ulaşımını sağladığı aks olan Yeni Samsun Caddesi (E-010 Karayolu) üzerinden sağlanmaktadır. Yeni Samsun Caddesi üzerinde, doğu istikametinde ilerlerken, Çarşamba Sanayi Sitesi giriş kavşağından doğu istikametinde yaklaşık 550 metre ilerlediğimizde, Çarşamba Otogar 'ı gidiş yönümüze göre solda konumludur.



Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Deltalarının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Çarşamba ilçesi, Samsun ilinin güneydoğusunda konumlanmaktadır. İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerini Karadeniz Bölgesi'ne bağlayan yolların kesişme bölgesinde bulunan ilçenin, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Salıpazarı ve Ayvacık, doğusunda Terme, batısında Tekkeköy ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 70818 km² dir.



3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kırzlıkçay Mahallesi sınırları içinde yer alan gayrimenkul; ilçenin ana akslarından olan Değirmenbaşı Caddesi'ne cepheli olup, batısında doğu cephesinde TOKİ bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye şehir içi dolmuş hatları ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz merkeze ve önemli donatı alanlarına nispeten uzak mesafededir. Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

- ✕ Çarşamba Belediyesi ~ 2 km,
- ✕ Çarşamba Hükümet Konağı ~ 2 km,
- ✕ Çarşamba Otobüs Terminali ~ 3 km,
- ✕ Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali ~ 38 km,
- ✕ Samsun Çarşamba Havaalanı ~ 15 km.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr



3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu olan Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, 1151 ada 1 parsel; 2414,80 m² yüz ölçümüne sahip olup, " Betonarme 6 katlı Okul ve Arsası" vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu yapı adasında tek parsel olarak yer almaktadır. İmar planına göre, taşınmazın bulunduğu yapı adasının batısında 10 metrelik mahalline isimlendirilmemiş sokak, kuzeyinde ve güneyinde mahallinde isimlendirilmemiş 7 şer metrelik imar yolları, doğusunda ise bölgenin arterlerinden olan Değirmenbaşı Caddesi yer almaktadır.

Taşınmaz imar planına göre yapı adasında tek parsel olarak olup, 4 cepheden yollar ile çevrilidir. Batı, kuzey ve doğu yönlerinden mahallinde isimlendirilmemiş imar yolları, doğu yönünden ise Değirmenbaşı Caddesi ile sınırlıdır. Doğu yönünden Değirmenbaşı Caddesine yaklaşık 53 metre cephesi bulunmaktadır. Geometrik olarak, amorf şekle sahip olan parselin bulunduğu bölgenin topografik yapısı düzdür. İmar parseli olan taşınmazın sınırları betonarme yarım istinat duvarı demir ferforje korkuluk ile çevrilidir.

Parsel üzerindeki okul nitelikli yapı, ayırık nizam yapı stili ile betonarme karkas yapı cinsinde 2 bodrum+zemin+3 normal+ çatı katlı olmak üzere 6 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde, parselinin 2914,80 m² lik alanı üzerinden 1050 m² lik okul binası zemin katı düşüldüğünde parselin yaklaşık 1865 m² lik beton saha ile kaplı olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapının girişi parselin kuzey doğu köşesinden sağlanmakta olup, parselin etrafı beton istinat duvarı ile çevrilidir. Yapı okul binası olarak kullanılmaktadır. Parselin giriş cephesi olan kuzey doğu köşesinde yaklaşık 10 m² lik betonarme tarzda inşa edilmiş tek katlı güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Ancak küçük alanlı olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Belediyede 15.11.2018 tarihi ile onaylı mimari projesine göre 2. Bodrum katta; yemekhane, bulaşıkhanesi, pişirme, et hazırlık odası, 4 adet depo, kuru gıda odası, jeneratör odası, sığınak, kulis, personel soyunma, personel giyinme, kız/erkek soyunma odası, havuz, sahne, spor salonu, 1.Bodrum katta; mescitler, wc'ler, 8 adet derslik, kantin, enerji odası, depo, fuaye, spor salonu, konferans salonu, teknik oda, Zemin katta; 4 adet giriş(bina girişi, ilköğretim girişi, ana okulu girişi ve ortaokul girişi), giriş holü, toplantı odası, 2 adet halkla ilişkiler odası, muhasebe, revir, öğrenci işleri, müdür odası, çay ocağı, mağaza, sistem odası, wc'ler, 5 adet derslik, oyun alanı ve öğretmenler odası, 1. Normal katta; (bu kat ilköğretim katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo, 2.Normal katta; (bu kat ortaokul katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo, 3.Normal katta; (bu kat lise katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo, Çatı katında; 2 adet makine dairesi, kaskat odası ve su deposu bulunmaktadır. Binada 2 adet asansör, 3 adet merdiven ve 4 adet bina girişi bulunmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde 2. Bodrum kat yaklaşık brüt 1744 m² , 1. Bodrum kat yaklaşık brüt 1130 m², zemin kat yaklaşık brüt 1050 m², 1. Normal kat yaklaşık brüt 1087 m², 2. Normal kat yaklaşık brüt 1087 m², 3. Normal kat yaklaşık brüt 1087 m² olmak üzere parsel üzerindeki yapı yaklaşık brüt 7185 m² olarak hesaplanmıştır. Çatı arasındaki kullanım alanları değerlemede dikkate alınmamıştır.



3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Yapılan incelemeler neticesinde 2. Bodrum kat yaklaşık brüt 1744 m², 1. Bodrum kat yaklaşık brüt 1130 m², zemin kat yaklaşık brüt 1050 m², 1. Normal kat yaklaşık brüt 1087 m², 2. Normal kat yaklaşık brüt 1087 m², 3. Normal kat yaklaşık brüt 1087 m² olmak üzere parsel üzerindeki yapı brüt 7185 m² olarak hesaplanmıştır. Mahallinde yapılan tespitler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın ruhsatı, iskânı ve mimari projesine göre, alan, konum ve kat bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Projesinde ve mahallinde yapılan tespitler neticesinde belediyede onaylı mimari projesine aykırı olarak, 1. Bodrum kattaki projesine ve mahallinde göre 3D derslik hacminin kat planına göre doğu köşesinde, yaklaşık brüt 8m² alanlı havalandırma boşluğu inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan iç hacim aykırılığını brüt alana etkisi çok düşük olduğu için değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

(Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

2.Bodrum Kat: 1744 m² alana sahip olup, projesine göre yemekhane, bulaşıkhanesi, pişirme, et hazırlık odası, 4 adet depo, kuru gıda odası, jeneratör odası, sığınak, kulis, personel soyunma, personel giyinme, kız/erkek soyunma odası, havuz, sahne, spor salonu alanlarından oluşmaktadır. Spor salonu zeminleri kauçuk, sahne zeminleri laminant parke, sahnenin izleyici kısmı halıflex parke kaplı, kalan mekânlar ve ortak alanlar zeminleri seramik kaplıdır. Mahal giriş kapıları panel kapıdır. Merdiven sahanlıkları mermer kaplı korkulukları alüminyum parapettir. Havuz mahalli duvarları yarıya kadar seramik kaplıdır. Sahne duvarları ahşap dekoratif kaplamadır. Tavanlar aydınlatmalı taş yünü asma tavanıdır.

1.Bodrum Kat: 1130 m² alana sahip olup, projesine göre mescitler, wc'ler, 8 adet derslik, kantin, enerji odası, depo, fuaye, spor salonu, konferans salonu, teknik oda alanlarından oluşmaktadır. Derslik zeminleri laminant parke ve seramik kaplı, kalan mekânlar ve ortak alanlar zeminleri seramik kaplıdır. Mahal giriş kapıları panel kapıdır. Merdiven sahanlıkları mermer kaplı korkulukları alüminyum parapettir. kalan mekânlar ve ortak alanlar zeminleri seramik kaplıdır. Mahal giriş kapıları panel kapıdır. Merdiven sahanlıkları mermer kaplı korkulukları alüminyum parapettir.

Zemin Kat: 1050 m² alana sahip olup, 4 adet giriş (bina girişi, ilköğretim girişi, anaokulu girişi ve ortaokul girişi), giriş holü, toplantı odası, 2 adet halkla ilişkiler odası, muhasebe, revir, öğrenci işleri, müdür odası, çay ocağı, mağaza, sistem odası, wc'ler, 5 adet derslik, oyun alanı ve öğretmenler odası alanlarından oluşmaktadır. Giriş holünde tavan ve duvarlarda ahşap doğrama dekoratif paneller bulunmaktadır. Ana giriş kapısı alüminyum doğrama açılıp kapanır kapıdır. Odaların ön cephelemeleri camekân kaplıdır. Zeminler seramik kaplıdır. Anaokulu girişi alüminyum doğrama reklamlıdır. Anaokulu kısmı zeminleri seramik kaplıdır. Üst kata çıkışı ve alt kata inışı merdiven zeminleri seramik kaplıdır. Merdiven korkulukları alüminyum parapet kaplıdır. Anaokulu kısmı kapıları panel kapıdır. Çay ocağı mahallinde hazır mutfak dolapları bulunmaktadır. Duvarlar plastik boyalıdır.

1.Normal Kat: 1087 m² alana sahip olup, (bu kat ilköğretim katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Kapılar panel kapıdır. Tavanlar aydınlatmalı taş yünü asma tavanıdır. Oda mahallerinin koridor cephelemeleri camekânlar bulunmaktadır. Üst kata çıkışı ve alt kata inışı merdiven zeminleri seramik kaplıdır. Merdiven korkulukları alüminyum parapet kaplıdır.

2.Normal Kat: 1087 m² alana sahip olup, (bu kat ortaokul katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo

hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Kapılar panel kapıdır. Tavanlar aydınlatmalı taş yünü asma tavadır. Oda mahallerinin koridor cephelerinde camekânlar bulunmaktadır. Üst kata çıkış ve alt kata iniş merdiven zeminleri seramik kaplıdır. Merdiven korkulukları alüminyum parapet kaplıdır.

3.Normal Kat: 1087 m² alana sahip olup, (bu kat lise katı olarak kullanılmaktadır) 12 adet derslik, wc'ler, arşiv, öğretmenler odası, rehber öğretmen odası, müdür yardımcısı odası, zümre odası ve 2 adet depo hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Kapılar panel kapıdır. Tavanlar aydınlatmalı taş yünü asma tavadır. Oda mahallerinin koridor cephelerinde camekânlar bulunmaktadır. Üst kata çıkış ve alt kata iniş merdiven zeminleri seramik kaplıdır. Merdiven korkulukları alüminyum parapet kaplıdır.

Parsel üzerindeki yapı genel olarak iyi kalitede malzeme ile inşa edilmiş olup, tadilat ve bakım ihtiyacı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

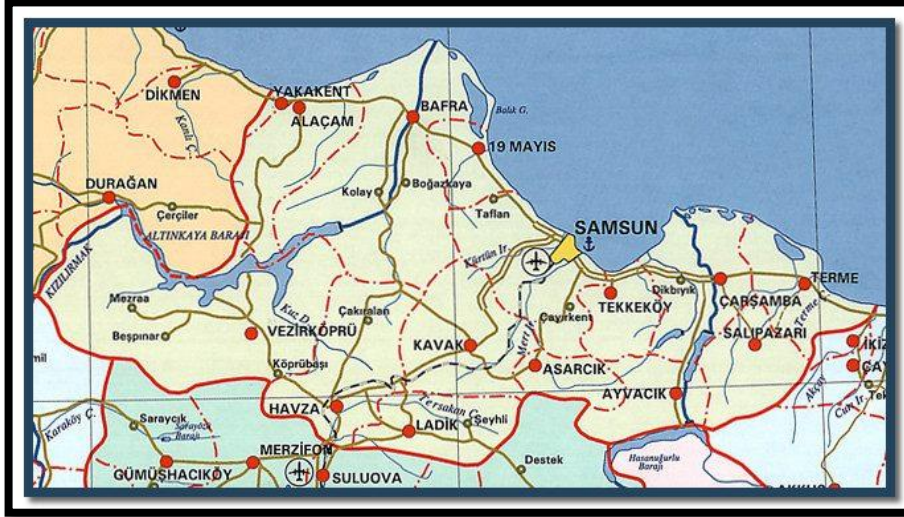
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAMSUN İLİ



Samsun ili 9352 Km²'lik bir yüzölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.

Nüfus Bilgileri				İlçe Adı		Nüfusu	Yüzölçümü
Yıl	Toplam	Şehir	Köy				
2015	1.279.884	1.279.884	0	■ ALAÇAM		26.301	463 km ²
2014	1.269.989	1.269.989	0	■ ASARCIK		17.238	236 km ²
2013	1.261.810	1.261.810	0	■ ATAKUM		169.809	35.857 km ²
2012	1.251.722	840.399	411.323	■ AYVACIK		20.619	52.400 km ²
2011	1.251.729	827.796	423.933	■ BAFRA		141.401	km ²
2010	1.252.693	816.576	436.117	■ CANIK		96.541	0 km ²
2009	1.250.076	802.011	448.065	■ ÇARŞAMBA		136.775	70.818 km ²
2008	1.233.677	776.385	457.292	■ HAVZA		41.146	0 km ²
2007	1.228.959	725.111	503.848	■ İLKADIM		321.714	152 km ²
2000	1.209.137	635.254	573.883	■ KAVAK		20.130	km ²
1990	1.158.400	525.305	633.095	■ LADIK		16.474	514 km ²
1985	1.108.710	408.622	700.088	■ ONDOKUZMAYIS		24.627	363 km ²
1980	1.008.113	345.200	662.913	■ SALIPAZARI		18.869	16.451 km ²
1975	906.381	290.207	616.174	■ TEKKEKÖY		49.843	225.630 km ²
1970	821.183	235.716	585.467	■ TERME		71.910	583 km ²
1965	755.946	197.103	558.843	■ VEZİRKÖPRÜ		97.815	1.713 km ²
				■ YAKAKENT		8.672	204 km ²

Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Delta'larının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü 9352 km² olup 2017 yılı verilerine göre 722.144'ü şehirde 590.846'ü köylerde olmak üzere 1.312.990 kişilik toplam nüfusa sahiptir. Karadeniz bölgesindeki ilk büyükşehir belediyesine sahip olan Samsun, tarım, sanayi ve gelişmişlik yönünden bölgenin en büyük şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. Nüfus yoğunluğu %1,62 ile Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır.



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

Samsun M.Ö.750-760 yılları arasında İon şehir devletlerinden Miletoslular (Millet) tarafından Amisos adı ile kurulmuş küçük bir yerleşim merkezi idi. Samsun, daha sonra Pers, Makedonya, Pontus, Roma, Bizans, Danişment, Selçuklu ve Osmanlı hâkimiyetinde kalmıştır.

Samsun ilinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker pancarı, fındık, çeltik ve sebzedir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun İli istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün % 67'si tarımsal alanda çalışmaktadır. Bununla birlikte, Bağımsız Devletler Topluluğu ve Türk Cumhuriyetlerine yakınlığı, deniz, kara, hava ve demir yolu ulaşım imkânlar ile büyük potansiyele sahip bulunan ilimiz sanayide istenilen seviyede gelişme gösterememiştir. Samsun İli imalat sanayiinin yaratmış olduğu katma değerinin % 55,6'sı kamu, % 44,4'ü ise özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Samsun, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en büyük kentidir. Kentin Nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayiinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, hazır giyim, ilaç ve tıbbi aletlerdir.

Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, pvc tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif sekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur.

OSB Adı	İlçe	Şehir	Kuruluş Yılı
SamsunMerkez	Tekkeköy	Samsun	1981
SamsunKavak	Kavak	Samsun	2000
SAMSUN BAFRA KARMA VE MEDİKAL İHTİSAS OSB	Bafra	Samsun	1998
SAMSUN-HAVZA TARIMSAL ÜRÜNLER İŞLEME VE TARIM MAKİNALARI İHTİSAS OSB	Havza	Samsun	2007
SAMSUN GIDA	Tekkeköy	Samsun	2007
ÇARŞAMBA OSB	Çarşamba	Samsun	0

Samsun ilinde merkez OSB, gıda OSB, Kavak, Havza, Bafra ve İlkadım olmak üzere ilçelerle birlikte toplam 6 adet OSB bulunmaktadır.

Samsun' da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir. Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir.

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

Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Samsun İli genelde pek yüksek olmayan plato ve dağlardan oluşan topografik yapı göstermektedir. İlde, Canik, Çangal Akdağ, Kunduz, Bunyan, Sırçalı, Yurt Dağları ile Bafra, İlkadım, Samsun Ovaları yer almaktadır. İlde bulunan akarsular, Kızılırmak, Yeşilirmak, Ters Akan, Mert Irmağı, Terme Çayı, Karaboğaz Deresi, Kürtün Çayı, Abdal Deresidir. Karaboğaz, Balık, Liman, Duttubi, Uzun, Hayırlı, İnce, Çernek, Tombul, Simenlik, Ladik ve Akgöl de ilin göllerini oluşturmaktadır. Samsun İli doğal bitki örtüsü açısından zengindir. Kızılırmak sulak alanı; eko sistemi biyolojik çeşitlilik açısından son derece zengindir. Deltada 312 kuş türü tespit edilmiştir. Kuş varlığı açısından uluslararası ornitolojik öneme sahiptir. Samsun İli kıyı kesiminde tipik Karadeniz iklimi hâkimdir. Ancak iç kesimlere gidildikçe karasal iklimin etkileri görülmeye başlanır. Samsun 'da yağış Doğu Karadeniz'e göre az, sıcaklık ise yüksektir. Kıyı kesiminde kışlar ılık, ilkbahar sisli ve serin, yaz mevsimi ise kuraktır. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir. Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır.

Samsun Çarşamba Havalimanına İstanbul'un her iki yakasından Ankara'dan, İzmir'den, Antalya'dan direk uçak seferleri olduğu gibi şehirler arası otobüs terminali ile tüm yurttan ulaşım imkanı mevcuttur. Karayolu

bağlantılarında bir toplanma noktası olan Samsun münferit aracı ile gelecek olan misafirlerimiz içinde ulaşımı kolay bir şehirdir.

Şehir içi ulaşım; Şehir coğrafi yapısı ile denize paralel doğu batı hatlarında kurulmuştur ve kentin tüm ana noktaları farklı tiplerde birçok toplu taşıma aracı ile bir birine bağlanmış durumdadır. Şehir içi ulaşım imkânlarını destekleyen hat dolmuşları hızlı ve sürekli taşımaya katkı sağlamaktadır. İlçeler ile ulaşım; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz şehirlerarası otobüs terminalinden hareket eden ilçe minibüsleri merkeze bağlı tüm ilçelere gitmektedir. Coğrafi yapı nedeni ile birçok büyük ilçeye sahip olan Samsun ilinin ilçeleri ile ulaşım sorunu bulunmamakta ve araçların hareket saatlerinde de bu yoğunluğa bağlı yolcunun bekleme sorunu yaşanmamaktadır.



Havayolu: Samsun Çarşamba Havaalanı şehir merkezine 25 km mesafede iç ve dış hatlara hizmet veren bir havaalanıdır. 3.940.000 m² arazi üzerinde kurulmuştur. İç hatlarda aktarmasız Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'e, dış hatlarda ise Almanya ve Avusturya'ya seferler düzenlenmektedir. Samsun Çarşamba Havaalanı 22.06.2000 tarih ve 2000/918 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hava hudut kapısı ilan edilmiştir.



Karayolu: Samsun, ülkemizin kara-deniz-hava ve demiryolu buluşmasına sahip sayılı kentlerindendir. Taşımacılık açısından Traceca, Viking Treni Projesi, Kavkaz Tren Fery Projesi gibi uluslararası projeler kapsamındadır. Özellikle Orta ve Doğu Karadeniz bölgelerine geçiş ve buralardan diğer bölgelere geçiş için bir kavşak noktasıdır. E80 Karayoluyla İstanbul'a 740, E90 Karayoluyla ise Ankara'ya 403 km mesafededir.



Demiryolu: Samsun'dan tren seferleri Sivas istikametinde gerçekleştirilmektedir. İlkadım ilçesindeki gardan başlayan seferler Kavak-Havza istikametinden sürdürülmektedir. Mevcutta bu demir yolu bakıma alınmış olup, geçici olarak seferler durdurulmuştur. 2015 yılının Eylül ayında trafiği kapanan Samsun-Sivas demiryolu hattında modernizasyon çalışmaları hızla devam etmekte olup, hattın taşıma kapasitesi en az 5 kat artmış olacaktır. 3 yıllığına tren trafiğine kapatılan Samsun-Sivas demiryolu hattının 2018 yılının Eylül ayında trafiğe açılması planlanmaktadır.

Denizyolu: Samsun'da özel sektöre ait 3 adet liman bulunmaktadır.



Samsunport Limanı: İlkadım İlçesi şehir merkezindedir. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Karayolu ve raylı sistemle ulaşılmaktadır. Karadeniz'de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Samsun, demiryolu ve karayolu bağlantısı ile Sinop, Çorum, Amasya, Ordu, Sivas, Erzincan, Yozgat, Tokat, Kastamonu, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Niğde, Konya, Malatya illerini artalanı içine almaktadır. Samsun Limanı deniz hinterlandı, Gürcistan'ın Batumi, Poti ve Suchumi, limanları; Rusya'nun Soçi, Tuapse, Novorossiysk, Azak denizinde Azov, Taganrog, Jdanov, Yalta, Berdyansk, Geniçesk; Kırım'da Mis.Kız-Oğul, Feodosiya, Yalta, Todor, Sevastopol, Yevpatorskiy; Ukrayna'da Nikolayev, Odesa, İliçhevski; Romanya'da Konstanta; Bulgaristan'da Varna limanlarını içine almaktadır. Samsun limanı Karadeniz bölgesinde Türkiye'nin en büyük limanıdır. Karadeniz'de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Geniş bir hinterlanda sahiptir. Anadolu'dan gelen ve Anadolu'ya gidecek yüklerin uğrak noktasıdır.

Toros Gübre Limanı: Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. 2 adet gemi yanaşma rıhtımına sahip 1 adet parmak iskeleden oluşmaktadır. 204 m boyunda biri 50.000 DWT' luk diğeri 30.000 DWT'luk iki adet kuru yük gemilerinin yanaşabildiği rıhtımlara sahiptir.

Yeşilyurt Limanı: Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Yıllık 6 milyon ton yükleme ve boşaltma kapasitesine sahiptir. 650 m yanaşma rıhtım kapasitesine sahiptir. 16 adet olmak üzere toplamda 16.800 m² kapalı depoya sahiptir.

ÇARŞAMBA TARİHÇE

Çarşamba yöresi, MÖ 4000'lerden itibaren bir yerleşim merkezidir ve Hitit-Frig egemenlikleri altında kalmıştır. Grek kaynaklarına göre Bafra ve Terme ile birlikte, Çarşamba ovasında da MÖ VIII. yüzyılda kadın savaşçılar yaşamıştır. 1428 yılında Osmanlı İmparatorluğu'na katılan Çarşamba, Yörgüç Paşa, Hoca Ali Paşa ve Hazinesarogulları tarafından yönetilmiştir. Çarşamba'dan bir görünüm Çarşamba'da 1700'lü yıllarda Yeşilirmak'ın batı yakasında Hristiyan Mahallesi de oluşmuştur. Samsun ve çevresi 1847'deki yönetsel bölünmede Sivas eyaletinden alınarak Trabzon eyaletine verildi. 1847'de Trabzon eyaletinin Canik livasından başka merkez livası, Batum livası Gönnye, Karahisar-ı şarki olmak üzere 4 livası daha vardı.

I. Dünya Savaşından sonra 1920 yılında Ankara hükümeti tarafından görevlendirilen Osman Ağa, türeyen Rumların ve Ermenilerin dağlarda teşkil ettiği çeteleri imha etmiş bölgede emniyet ve asayiş kısmen sağlamış, bundan sonra da Çarşamba'ya yerleşim için göçler başlamıştır. Çarşamba ilçesi, Trabzon iline bağlı Canik (Samsun) sancağının ilçesi olarak kurulmuş, Samsun bağımsız il olunca Samsun iline bağlı ilçe olarak yönetilmiştir.

COĞRAFİ YAPI VE İKLİM

Çarşamba, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır. Çarşamba ilçesinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Çarşamba ilçesinde belirgin yağış görülmektedir. En kurak aylarda bile yağış miktarı oldukça fazladır. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Cfa olarak adlandırılabilir. Çarşamba ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,3°'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 813 mm'dir.

NÜFUS

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 ^[2]	129.425	18.003	111.422
1970 ^[3]	138.399	20.463	117.936
1975 ^[4]	153.268	23.973	129.293
1980 ^[5]	163.738	28.422	135.316
1985 ^[6]	175.829	34.189	141.640
1990 ^[7]	174.270	38.863	135.407
2000 ^[8]	131.194	49.189	82.005
2007 ^[9]	136.343	60.714	75.629
2008 ^[10]	138.290	58.966	79.324
2009 ^[11]	138.527	60.232	78.295
2010 ^[12]	137.362	61.124	76.238
2011 ^[13]	137.538	64.160	73.378
2014 ^[14]	136.964	136.964	veri yok
2015 ^[15]	136.775	136.775	veri yok
2016 ^[16]	137.739	137.739	veri yok
2016 ^[17]	137.739	137.739	Veri yok.



Çarşamba ilçesi Yeşilırmak'ın oluşturduğu verimli delta ovası üzerinde kurulmuştur. Halkının büyük bir kesimi tarımla uğraşmaktadır. Yeşilırmak'ın suladığı ova tarıma son derece elverişli topraklarla kaplıdır. İlçede tarım Türkiye'ye üretim yapacak kadar gelişmiştir. Yetiştirilen ürünler; buğday, arpa, çeltik, fasulye, soya fasulyesi, nohut, şeker pancarı, ay çiçeği, seftali, fındık ve elma başta olmak üzere çok çeşitlidir. Samsun mısır üretiminde Türkiye'deki üretimin % 39'unu sağlarken mısırın çoğunu Çarşamba ilçesinden elde eder. İlçede yılda ortalama 42.346 kg. tütün yetiştirilmektedir. Ayrıca; şeker fabrikasının üretime başlamasıyla şeker pancarı da yetiştirilmeye başlanmıştır. Şeker fabrikasının açılması özellikle köylerde büyük ve küçükbaş hayvancılığın gelişmesine yol açmıştır. Ekime ve dikime elverişli alanların geniş olması; çiftçilerin verimli alanlarda sebzeçilik yapmalarına olanak sağlamıştır. İlçede özellikle; domates, biber, patlıcan, salatalık, taze fasulye vb. sebzeler yetiştirilerek, toptancı sebze halinde ihtiyaç duyulan illere sevk edilmek üzere pazarlanmaktadır. Çarşamba'da sanayi alanında da gelişmeler kaydedilmektedir. Özellikle yörede üretilen fındığı işleyerek; Almanya, A.B.D, Suudi Arabistan, Hollanda, Belçika, İsviçre, Birleşik Arap Emirlikleri, İtalya gibi ülkelere ihraç eden özel sektöre ait üç fındık kırma fabrikası vardır. Yine deniz ürünlerini işleyerek Fransa'ya ihraç eden özel sektöre ait iki küçük fabrika mevcuttur.



4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımı artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilmektedir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki

yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Buda genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	YOK
Yapı Sınıfı	4-B (*)	Asansör	VAR
Yapının Yaşı	11	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	CAM - CEPHE BOYASI
Sosyal Tesis	YOK	Isıtma-Soğutma	YOK
Su Deposu	YOK	Yangın Tesisatı	YOK

(*) Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı III/B olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre özelliği olan büyük okul yapıları 4/A yapı sınıfında olup, 4/A yapı sınıfı birim maliyeti (1.270 TL/m²) esas alınmıştır. 1 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yıpranma payı uygulamamış ve birim değer ~ 1270 TL/m² olarak baz alınmıştır.

4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Malzeme Kalitesi	İYİ
Fiziksel Eskime	YOK(*)
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	4-A

4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibarıyla Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.

4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 11.01.2019 tarih, 0007/3550 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu, alanı ve kullanım amacı olarak bila tarihi ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 1. Bodrum kat alanı içinde yaklaşık 8 m² lik kısmın havalandırma amaçlı olarak örülerek inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan değişiklik yapının brüt alanını etkilememekte olup, geri dönüştürülebilir nitelikte ve ruhsat alınmasını gerektirmeyecek durumdadır.

4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 11.01.2019 tarih, 0007/3550 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu, alanı ve kullanım amacı olarak bila tarihi ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın devam eden inşaatı ve/veya tadilatı bulunmadığı için ekspertiz günü itibarıyla yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Ekspertiz günü itibarıyla 1151 ada 1 parsel üzerinde, yapılan projesi, tapu kaydındaki cins tashihi ve ruhsatına istinaden kullanım amacı ile uygun ve faaliyet halinde olan okul nitelikli taşınmaz olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz özel okul olarak kullanılmaktadır.

4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- ✕ Kolay ulaşım imkânının iyi olması ve adres kolaylığı
- ✕ Cadde üzerinde konumlu olması
- ✕ Parselin tek bir ada şeklinde olması
- ✕ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- ✕ Ana arterlere yakın konumlu olması
- ✕ Özel eğitim alanı imarlı olması
- ✕ Markalı proje olması
- ✕ İlçe merkezinde konumlu olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✕ Mevcut piyasalardaki mevduat faiz oranlarının yüksek olması sebebiyle yatırımcıların gayrimenkulden çok mevduatı yatırım aracı olarak görmeleri
- ✕ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- ✕ Taşınmazın özellikli bir kullanım amacına hitap etmesi

4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme

Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali ("4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkân için hesaplanabilmekte olup tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Yapılan araştırmalar ve bölge bilgisi neticesinde pazar yaklaşımını uygulayabilecek benzer nitelikte taşınmaz bulunmamaktadır. Taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi esas alınacağı için, maliyet yönteminde baz alınacak arsanın birim değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiştir.

5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

****Emsal kaynakları (isim, şirket unvanı ve iletişim numaraları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 1. Maddesi kapsamında sansürlenmiştir.)**

Emsal 1: ARSA (EMLAKÇI: 0543 **1 *0 **)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, batısında, Kirazlıkçay Mahallesi, 169 ada 331 ve 330 parsellerde konumlu, 428,99+ 416,02= 845,01 m² yüz ölçümüne sahip, ara parsel konumlu, konut alanından 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmazlar 415.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar küçük alanlı olması sebebiyle avantaja, imar durumu, caddeye olan mesafesi ve parsel konumu bakımından dezavantaja sahiptir. M² birim değeri: 415.000 TL x 0,90 paz. / 845,01 = 442 TL/m²

Emsal 2: ARSA (EMLAKÇI: 0544 8 ** 55)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, güneyinde, Beyyenice Mahallesi, 105 ada 1 parselde konumlu, 309,82 m² yüz ölçümüne sahip, köşe parsel konumlu, konut alanında 2 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 130.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar küçük alanlı olması sebebiyle avantaja, imar durumu, caddeye olan mesafesi bakımından dezavantaja sahiptir.

M² birim değeri: 130.000 TL x 0,90 paz. / 309,82 = 378 TL/m²

Emsal 3: ARSA (SAHİBİ: 0546 **3 3* **)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, doğusunda, Çay Mahallesi, 1113 ada 10 parselde konumlu, 414,82 m² yüz ölçümüne sahip, cadde üzerinde konumlu, konut alanında 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 350.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması sebebiyle avantaja, köşe başı parselde konumlu olması, cadde üzerinde konumlu olması sebebiyle benzer özelliklere, imar durumu, parsel konumu, yoğunluğun düşük olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle dezavantaja sahiptir.

M² birim değeri: 350.000 TL x 0,90 paz. / 414,82 = 759 TL/m²

Emsal 4: ARSA (EMLAKÇI: 0530 **1 ** 72)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, doğusunda, Çay Mahallesi, 565 ada 3 parselde konumlu, 369,26 m² yüz ölçümüne sahip, ara konumlu, konut alanında 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması sebebiyle avantaja, imar durumu, parsel konumu, ana artere olan mesafesi ve bölgenin yoğunluğu bakımından dezavantaja sahiptir.

M² birim değeri: 250.000 TL x 0,90 paz. / 369,26 = 609 TL/m²

Emsal 5: ARSA (EMLAKÇI: 0544 *5* ** *7)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kuzeydoğusunda, Çay Mahallesi, 902 ada 2 parselde konumlu, 448,22 m² yüz ölçümüne sahip, ara parsel konumlu, konut alanında 4 kata imarlı arsa nitelikli taşınmaz 500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması, yeni gelişmekte olan bölgede konumlu olması sebebiyle avantaja, imar durumu, ana artere olan mesafesi ve yoğunluk bakımından dezavantaja sahiptir.

M² birim değeri: 500.000 TL x 0,90 paz. / 448,22 = 1004 TL/m²

Emsal 6: ARSA (EMLAKÇI: 0538 *4* *7 **)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kirazlıkçay Mahallesinde konulu olduğu beyan edilen ada parsel bilgisi verilmeyen 300,00 m² yüz ölçümüne sahip olduğu beyan edilen konut alanında 2 kata imarlı olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz 115.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması bakımından avantaja, imar durumu bakımından, yoğunluğun az olduğu bölgede konumlu olduğu varsayıldığından dezavantaja sahiptir.

M² birim değeri: 115.000 TL x 0,90 paz. / 300 = 345 TL/m²

Görüş 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren bir emlakçı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu arsanın çevresinde benzer konumdaki konut imarlı arsaların yaklaşık 750 TL/m² olduğu, parselin eğitim alanı imarlı olması göz önünde bulundurulduğunda ise 1.000 TL/m² civarında olabileceği beyan edilmiştir.(BÖLGE EMLAKÇISI: 0535 **7 ** *0)

Görüş 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede değerlendirme, bölgede konut imarlı arsa m² bedellerinin 750 TL/m² civarında olduğu beyan edilmiştir. Değerin merkeze ilerlendikçe arttığı belirtilmiş olup değeri etkileyen unsurların başında Değirmenbaşı Caddesine cephe olma durumunun olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin ada olması ve ana caddeye cephe olması avantaj olduğu ancak merkeze uzak olması ve alanının büyüklüğü göz önüne alındığında eğitim alanı imar durumu için 1.000 TL/m² civarında bir değer oluşacağı beyan edilmiştir. (BÖLGE EMLAKÇISI: 0544 7** ** 1*)

Görüş 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu parselin eğitim alanı imar durumu göz önüne alındığında 1.000 TL/m² civarında bir değer oluşacağı beyan edilmiştir. (BÖLGE EMLAKÇISI: 0544 *1* *5 **)

5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

EMSAL TABLO	Arsa (m ²)	Bina (m ²)	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Çeşn	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	2914,80	7295	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Emsal 1 (Arsa)	845,01	-	-	-	-	Benzer	-	-	-	415.000	%10	442	(EMLAKÇI: 0543 **1 *0 **)	Kirazlıkçay Mahallesi, 169 ada 331/330 parseller
Emsal 2 (Arsa)	309,82	-	-	-	-	Kötü	-	-	-	130.000	%10	378	(EMLAKÇI:0544 8*** 55)	Beyyence Mahallesi, 105 ada 1 parsel
Emsal 3 (Arsa)	414,82	-	-	-	-	Benzer	-	-	-	350.000	%10	759	(SAHİBİ: 0546 **3 3* **)	Çay Mahallesi, 1113 ada 10 parsel

Emsal 4 (Arsa)	369,26					Benzer				250.000	%10	609	(EMLAKÇI:0530 **1 ** 72)	Çay Mahallesi, 565 ada 3parsel
Emsal 5 (Arsa)	448,22					Benzer				500.000	%10	1004	(EMLAKÇI: 0544 *5* ** *7)	Çay Mahallesi, 902 ada 2 parsel
Emsal 6 (Arsa)	300					Benzer				115.000	%10	345	(EMLAKÇI:0538 *4* ** *)	Kirazlıkçay Mahallesi, ada/parsel bilgisi verilmemiş
Görüş 1	Değerleme konusu arsanın birim fiyatının 1000 TL/m ² civarında olabileceği beyan edilmiştir.													
Görüş 2	Değerleme konusu arsanın birim fiyatının 1000 TL/m ² civarında olabileceği beyan edilmiştir.													
Görüş 3	Değerleme konusu arsanın birim fiyatının 1000 TL/m ² civarında olabileceği beyan edilmiştir.													

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)

ARSA	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YÜZÖLÇÜMÜ DÜZELTME	İMAR FONKSİYON DÜZELTME	İMAR YAPILAŞMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	ULAŞIM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	
ARSA	Emsal 1	442	-%10	%30	%30	%10	%10	751	974~1000 TL/m ²
	Emsal 2	378	-%20	%30	%60	%35	%30	888	
	Emsal 3	759	-%20	%30	%30	%0	%0	1062	
	Emsal 4	609	-%20	%30	%30	%10	%10	974	
	Emsal 5	1004	-%20	%30	%30	%0	%0	1405	
	Emsal 6	345	-%20	%30	%60	%15	%15	690	
	Görüş 1	1000	-	-	-	-	-	1000	
	Görüş 2	1000						1000	
	Görüş 3	1000	-	-	-	-	-	1000	

Kabuller:

- ✘ Emsal 1, taşınmaz yüzölçümü sebebiyle taşınmaza daha yakın, 4 kata konut imarlı olması, caddeden uzak konumda olması, ara sokakta konumlu olması ve yoğunluğun az olduğu bir bölgede konumlu olması sebebiyle dezavantajlıdır, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 2, taşınmaz yüzölçümü sebebiyle avantajlı, 2 kata konut imarlı olması, caddeden uzak konumda olması nispeten uzak konumda olması, ulaşımının kısıtlı olması açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 3 ve Emsal 5, taşınmaz yüz ölçümü sebebiyle avantajlı, konum ve cadde yakınlıkları sebebiyle benzer özellikli, 4 kata konut imarlı olması, konut alanında konumlu olması, dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 4, taşınmaz yüz ölçümü sebebiyle avantajlı, 4 kata konut imarlı olması, konut amaçlı gelişmiş bir bölgede konumlu olması, konumu ve ulaşımı bakımından taşınmaza göre daha dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda konu taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.
- ✘ Emsal 6, konu emsalin net bir konum bilgisi verilememiş olup, taşınmaz ile aynı bölgede yoğunluğun daha az olduğu bir bölgede konumu olduğu varsayılmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu,

yoğunluğun daha az olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle dezavantaja sahip olduğu düşünülmüş olup, yukarıdaki tabloda taşınmaz için emsal niteliği taşıyabilmesi açısından kalibre edilmiştir.

✕ Görüşler, konu taşınmaza istinaden beyan edildiği için direk birim fiyat olarak kabul edilmiştir.

5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin arsalar için ağırlıklı olarak (m² birim değer düzeltmesi yapılmış haliyle) 690 TL/m² - 1405 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Bu emsaller ışığında arsa m² birim değeri için 1000 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın **arsasının Pazar değeri: 2914,80 m² x 1000 TL/m² = 2.914.800,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

5.1.4 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri başlığı altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda ulaşılan arsa emsallerine göre değerlemeye konu olan taşınmazın arsa değeri 1000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 3/B olarak belirtilmiş olup, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre okul 4/A yapı sınıfında olup, 4/A yapı sınıfı birim maliyeti (1.270 TL/m²) esas alınmıştır. 1 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yıpranma payı uygulanmamış ve birim değer ~ 1270 TL/m² olarak baz alınmıştır.

5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
1151 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	2914,80 m²	100 TL/m²	1	/	1	2.914.800,00 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ						~ 2.900.000,00 TL

AÇIKLAMA (Yasal ve Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi/ Amortisman Oranı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	7295 m ²	1.270 TL/m ²	0,0 %	9.264.650,00 TL
Saha Betonlu	1865	75 TL/m ²		139.875,00 TL
Düzeltilme, Çevre düzenlemesi, şerefiye, vb.				45.475,00 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	7295 m²			9.450.000,00 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		12.350.000 TL
---------------------------------	--	----------------------

5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✕ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✕ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✕ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
- ✕ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.

5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Bölgeden elde edilen kısıtlı dükkan emsalleri ile

yalnızca bilgi amaçlı bir kapitalizasyon oranına ulaşılmış olup, değerlendirme konusu taşınmaz spesifik bir niteliğe sahip olduğundan Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.

5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Yeterli veri elde edilememesi sebebiyle indirgeme/iskonto oranı hesaplanamamıştır.

5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir firmaya işletilmesi amacıyla kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmasına rağmen tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Taşınmazın mevcut kullanım durumu okul olup bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık gayrimenkul bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri analiz edilirken değerlemeye konu taşınmazın ticari olarak kullanılması göz önüne alınmıştır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari faaliyetlerin orta seviyede olması ve satılık dükkân, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgedeki ve ana yola cepheli dükkânlar emsal alınmıştır. Ulaşılan emsallere aşağıda yer verilmiştir.

Emsal 1: DÜKKÂN (EMLAKÇI: 0538 **7 *7 **)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı mahallede, aynı caddenin ticari açıdan daha yoğun olduğu bir bölgede yeni bir binanın bodrum katında 90 m², zemin katında 50 m², asma katında 20 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin kiralık olsa 2.500 TL/ay bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir. Emsal benzer özellikler taşımaktadır ancak ticari hareketlilik bakımından avantaja sahiptir. Emsalin alanlarının küçük olması sebebiyle bodrum kat alanı 1/4, asma kat alanı 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.

Zemine indirgenmiş alan: $50 \text{ m}^2 + 90/4 \text{ m}^2 + 20/2 \text{ m}^2 = 82 \text{ m}^2$

Satış M2 Birim Değeri: $400.000 \text{ TL} / 82 \text{ m}^2 = 4878 \text{ TL/m}^2$

Kira M2 Birim değeri: $2.500 \text{ TL/ay} / 82 \text{ m}^2 = 30 \text{ TL/m}^2$

Yıllık Net Kira Geliri: $2.500 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} = 30.000 \text{ TL}$

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = $30.000 \text{ TL} / 450.000 \text{ TL} = 0,066$

Emsal 2: DÜKKÂN (EMLAKÇI: 0544 **8 ** 66)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, doğusunda TOKİ de konumlu, eski bir binanın zemin katında 180 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 150 m² olduğu düşünülen dükkân nitelikli taşınmaz aylık 600 TL bedelle kiralık, 140.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz arada konumlu olması, ticari faaliyetlerin düşük olması, eski binada konumlu olması sebebiyle dezavantaja sahiptir. Emsal taşınmazın kira birim değeri, TOKİ içerisinde konumlu olması, eski olması ve ticari açıdan kısıtlı nitelikte kullanılabilecek olması (en uygun kullanım türünün kahvehane olduğu düşünülmektedir.) bakımından kira birim değeri çok düşük olup, kira çarpanından yararlanılırken kullanılmıştır.

Satış M2 Birim Değeri: $140.000 \text{ TL} / 150 \text{ m}^2 = 933 \text{ TL/m}^2$

Kira M2 birim değeri: $600 \text{ TL/ay} / 150 \text{ m}^2 = 4 \text{ TL/m}^2$

Yıllık Net Kira Geliri: $600 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} = 7.200 \text{ TL}$

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = $7.200 \text{ TL} / 140.000 \text{ TL} = 0,051$

Emsal 3: DÜKKÂN (EMLAKÇI: 0530 *6* ** *2)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, doğusunda yeni gelişmekte olan adapark mevkiinde konumlu, yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katında 230 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 780.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz aylık 5000 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmekte olup kiracı bulamaması sebebiyle kira değerinin 4000 TL olmasının uygun olacağı ön görülmüştür. Emsal taşınmaz yeni bir yapı olması sebebiyle avantaja, büyük alanlı olması ve yeni gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması sebebiyle dezavantaja sahiptir.

Satış M2 Birim Değeri: 780.000 TL/230 m²= 3391 TL/m²

Kira M2 birim değeri: 4000 TL/ay / 230 m² = 17 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 4000 TL x12 ay = 48.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri =48.000 TL /780.000 TL = 0,061

Emsallerin yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Taşınmazın kira değeri emsallerinin analiz edilmesi sonucu hesaplanan m2 birim değerine göre belirlenmiştir. Dükkân emsallerinde asma katların zemine indirgenmesi aşamasında piyasa tahammülleri ve bölgedeki tecrübeler dikkate alınarak bir oranlama yapılmıştır. Buna göre; katların alan büyüklükleri, bulunduğu konum, çevre etkileri dikkate alınarak asma katların 1/2, bodrum katın 1/4 oranında indirgenebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal 2 deki taşınmazın kira birim değeri, TOKİ içerisinde konumlu olması, eski olması ve ticari açıdan kısıtlı nitelikte kullanılabilecek olması (en uygun kullanım türünün kahvehane olduğu düşünülmektedir) bakımından kira birim değeri çok düşük olup, kira değerlemesinde dikkate alınmamıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DÜKKÂN)

	EMSAL NO	KAT	ALAN	ZEMİN KATA İNDİRGE ME ORANI	ZİMİNE İNDİRGE NMİŞ ALAN	TOPLAM ZEMİN KAT ETKİ ALANI	TOPLAM KİRA	ZEMİNE İNDİRGEN MİŞ BİRİM KİRA (TL/m ²)	KONUM, ULAŞIM VE CEPHE DÜZELTME	DÜZELTİL MİŞ DEĞER	DÜZELTİL MİŞ KİRA BİRİM FİYAT ORTALAMASI
	Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-			
KİRA	Emsal 1	BODRUM	90	25 %	22	82	2.500 TL/ay	30	5%	31,50	~25 TL/m ²
		ZEMİN	50	100%	50						
		ASMA	20	50%	10						
	Emsal 3	ZEMİN	230	100%	230	230	4.000 TL/ay	17	5%	17,85	

Yapılan incelemeler neticesinde emsal taşınmazların ticari yoğunluk durumu, arterlere olan mesafeleri, bina yaşları, konumları, sokak cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak, değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilmeleri için birim değerleri kalibre edilmiştir. Emsallerin analiz edilmesi sonunca taşınmaz için kira birim değeri 25 TL/m² olarak taban alınmıştır.

Taşınmazın kira değerlemesi yapılırken bodrum kat ve asma kat için indirgemeler yapılmış olup, kullanım amacı, kullanım alanı ve kullanışlı olup olmadığı gibi hususlar dikkate alınarak bodrum kat 1/5 oranında, normal kat ise 1/3 oranında indirgeme yapılarak değerlendirilmiştir.

Zemin kat dâhilinde 25 TL/m ² birim kira değeri hesaplanmış olup bu değer normal katta 1/3 oranında, bodrum katta 1/5 oranında indirgenebileceği kanaatine istinaden değerlendirilmiştir.			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Bodrum Katlar	2874 m ²	5 TL/m ²	14.370 TL
Zemin Kat	1050 m ²	25 TL/m ²	26.250 TL
Normal Katlar	3261m ²	~ 9 TL/m ²	29.349 TL

69.969~70.000
TL/ay

Konu kira analizi neticesinde taşınmazın net kira değerinin 70.000 TL/ay olabileceği ön görülmüş olup, tarafımıza gönderilen güncel kira sözleşmesinde taşınmazın KDV hariç aylık 100.000 TL/ay olarak taahhüt edildiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın belirlenen kira değeri ile bölgedeki emsallerin analiz edilmesi sonucunda ulaşılan kapitalizasyon oranları dikkate alındığında taşınmazın satış değerini desteklemek amacıyla

Gayrimenkulün Değeri =Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı = 70.000 TL x12 / 0,068

Gayrimenkulün Değeri: 12.352.941,18 ~ 12.350.000,00 TL

	KATLAR	ALAN (M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN (M ²)	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	Bodrum	90	25%	22,5	82,5	400.000	2.500	0,0750
	Zemin	50	100%	50				
	Asma	20	50%	10				
Emsal 3	Zemin	230	100%	230	230	780.000	4.000	0,0615
Ortalama Kapitalizasyon Oranı:								0,0683

5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi, mimari projesinin bulunması), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması ve ilçe bazında başka okul alanı bulunması dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz müstakil tapulu olup müşterek veya bölünmüş tüm alanlar değerlemeye dâhil

edilmiştir.

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali (“4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler” başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullardan elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır. Bölgede tek özel okul bulunması sebebi ile bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile benzer değer elde edilmiştir. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın iskânı da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan resmi kurum incelemelerinde, taşınmazın satış ve devir tasarrufunu etkileyecek herhangi bir olumsuz durumun olmadığı tespit edilmiştir.

6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu arsa üzerinde hali hazırda faaliyette olan özel eğitim kurumu bulunmaktadır.

6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN İB-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN,

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

Gayrimenkulün tapudaki niteliği " Okul" olup, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumludur. Bu doğrultuda değerlemenin aynı sermaye artırımını gerekçesiyle yapılmadığı göz önünde bulundurularak GYO Tebliği'nin " Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar " başlıklı 22. Maddesi hükümleri kapsamında, taşınmazın iskanlı olması, mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmaması nedeni ile GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen değer KDV hariç **12.350.000,00 TL** dir.

7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

✂ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **12.350.000,00 TL- (OnikimilyonüçyüzellibinTürklirası)** dir.

✂ Rapor Nihai Değeri (KDV dâhil) **12.350.000,00 TL + (12.350.000,00 x %18) = 14.573.000,00 TL** dir.

7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DÂHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Kaan ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406427

Berat Deniz ÖZTÜRK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401154



BÖLÜM 8. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSENEDİ, BELGE, VS)

8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER