



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

TARİH:

11.03.2019

RAPOR NO:

MD-SP215 Revize

**Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada 18 Parsel,
Akaryakıt Servis İstasyonu Değerleme Raporu**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer

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

BÖLÜM 7 : EKLER

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi : 11.03.2019
- 1.2. Rapor Numarası : MD-SP215 Revize
- 1.3. Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Onur CENGİZ
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı : Ayşe Evcin
- 1.6. Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi : 08.03.2019
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi : 2018/003SPK
26/01/2018
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin ‘Değerleme Gerektiren İşlemler’ başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerleme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi : Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

www.makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

www.avrasyagyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 parselde yer alan “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli taşınmazın adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

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

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 parselde yer alan “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli taşınmazdır.

2.6. Kullanılan Değer Esasları

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

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (08.03.2019), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 11.03.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi, 6490 ada 18 parselde yer alan “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul İlkadım ilçesi Kıran Mahallesi sınırları içinde Samsun şehir merkezine yaklaşık 5 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge genel olarak ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup; taşınmazın kuzeyinde Samsun Ankara Karayolunun üst kısımlarında kısmen konut şeklindedir. Bölge genel olarak orta gelir grubuna hitap etmekte olup genellikle ticari amaçlı kullanılan, depolar, işyerleri ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmaz Özel Ezgililer Okulu, Balık Hali, Sebze ve Meyve Hali, Gıda Borsası Sitesi, Aziz Atik Fen Lisesi, Kıran Mezarlığı, Makro AVM ve Samsun Ankara Karayolu yakın konumdadır.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Taşınmaza ulaşım için; Atatürk Bulvarı (Samsun Ordu Karayolu) üzerinden doğu istikameti ilerlenip otogar kavşağından sağa dönüldüğünde Ankara Bulvarı (Samsun Ankara Yolu) ulaşılır. Ankara Bulvarı (Samsun Ankara Karayolu) üzerinden güneybatı

istikameti yaklaşık 4 km ilerlenip otogar kavşağından sağa dönüldüğünde Vatan Caddesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz Vatan Caddesi üzerinde sol tarafta 6490 ada içerisinde yer almaktadır. Ankara Bulvarı, Şehir Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

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

- Samsun Şehir Merkezine 4 km,
- İlkadım Yeşilkent Hizmet Binasına 200 m,
- Samsun Çarşamba Havaalanı 25 km.
- Balık Hali, Meyve Sebze Hali, Gıda Borsası Sitesi 2 km

3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 parselde yer alan 'Akaryakıt Servis İstasyonu' nitelikli taşınmazdır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Samsun
İlçesi	: İlkadım
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kıran M
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 6490
Parsel No	: 18
Yüzölçümü	: 5.880,84 m ²
Maliki	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü	: Arsa
Ana Gayrimenkul	: Akaryakıt Servis İstasyonu
Vasfı	

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

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında Akaryakıt Servis İstasyonu olarak geçmekte olup, tapu kayıt bilgileri ile mevcut durum uyumludur.

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

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

20.11.2018 tarihinde 11:25'de İlkadım Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde Petrol Ofisi A.Ş. lehine, '15 yıl müddetle intifa hakkı vardır.' içerikli 31.03.2009 tarih ve 7721 yevmiye nosu ile kayıtlı intifa hakkı nitelikli irtifak hakkı bulunmaktadır.

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

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, bila tarihli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal: 0,60 "LPG ve Akaryakıt İstasyonu" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesi'nde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro tespit belgesinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım 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 taşınmaza ait 05.05.2008 tarih, 03 nolu yapı ruhsatı ve 28.07.2009 tarih, 04 nolu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Ayrıca konu taşınmaza ait;

**16.03.2010 tarih, BAY/939-82/27393 nolu bayilik lisansı

**14.01.2010 tarih, 55-HYB-353 nolu hizmet yeterlilik belgesi

**13.12.2010 tarih, 28 nolu işyeri açma ve çalışma ruhsatı (Akaryakıt Satış)

**25.04.2011 tarih, 464 nolu işyeri açma ve çalışma ruhsatı (Market)

** 05.05.2008 tarih, 03 nolu yapı ruhsatı

**28.07.2009 tarih, 04 nolu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 6490 ada 18 parsel üzerinde konumlu mülkün değerlendirme halihazır durumuna, ruhsat ve



yapı kullanma izin belgesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 8 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Samsun İli:

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

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

Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır.

il genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

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

İlkadım İlçesi:

Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre olan ilçesidir. İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km² dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Aynı

zamanda Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesiyle çevrilmiştir.

Yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Sahil şeridi (kıyı) uzunluğu toplam 7,5 km'dir. İlkadım genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Sahil şeridinde Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ilik ve yağışlı geçer. İç kesimler buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer.

İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir olunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademeleride içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri oldu. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Bafaş toplu taşıma araçları ile yarım saatte İlkadım İlçe merkezine ulaşılır. Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'nda İlkadım İlçe merkezinden geçmektedir. Bu yol sahilde değilde biraz içerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır.

Demir Yolu: Tekkeköy İlçesi ile Atakum İlçesini birbirine bağlayan hafif raylı sistem İlkadım İlçe merkezinden geçmektedir. Ayrıca İlkadım İlçe merkezi, Samsun Çarşamba İlçesi ile Sivas İli arası güzergahta faaliyet gösteren raylı sisteme sahiptir. Ayrıca Samsun-Çorum-Ankara arası güzergahta faaliyet göstermesi planlanan yüksek hızlı tren projesinin Samsun ilindeki merkezinin İlkadım İlçesi'nde olacağı hakkında yapılan açıklamalar bulunmaktadır.

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

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

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme



yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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



4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%40
Çevresel Gelişim Hızı	:	Orta
Yapılaşma Türü	:	Ticaret
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin
Yapı Sınıfı	:	3/A
Deprem Bölgesi	:	2. derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	Var
Yaşı	:	9
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	Orta
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Klima ve elektrikli ısıtıcı
Otopark	:	Var
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Var
Güvenlik	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Akaryakıt ve LPG İstasyonu
Kullanım Şekli	:	Akaryakıt ve LPG İstasyonu
Cephesi	:	Otogar iç yola cephelidir.

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul, 5.880,84 m² alanlı 6490 ada, 18 parselde konumlu, ayrık nizamda ve betonarme tarzda, zemin kattan oluşacak şekilde projelendirilmiş ve inşa edilmiş bulunan, tapu kütüğünde "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli olarak kayıtlı bulunan taşınmazdır. Eğimsiz bir arazi yapısına ve amorf bir geometri yapıya sahiptir. Konu parselin güneyi Samsun Otogarı iç yoluna, diğer cepheleri park alanına sınırdır. Parsel cephelerinin herhangi bir sınırlandırıcı malzeme ile kapatılmamış olduğu yerindeki incelemelerde görülmüştür.

Konu parsel üzerinde mevcut durumda 95 m² alana sahip tek katlı ofis, market, pompacı odası, mekanik odası, WC hacimlerinden oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş idari bina, yaklaşık 25 m² alanlı çelik konstrüksiyonlu idari bina ve kanopi arasında imal edilmiş tonoz, yaklaşık 175 m² alana sahip kanopi, 3 adet akaryakıt pompasında (ada olarak tabir edilen) her pompada 2'şer adet tabanca olmak üzere 6 adet tabanca, 1 adet 30.000 lt ve 1 adet 15.000 lt prodziel motorin tankı, 1 adet 30.000 lt ve 1 adet 15.000 lt euordizel motorin tankı bulunmaktadır. Konu parselin yapılar haricindeki kalan yaklaşık 3.300 m² kısmı saha betonlu olup, parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Akaryakıt

istasyonu mevcut durumda aktif durumda olup kullanılmaktadır. Market kısmı faal değildir. Konu mülk kiracı firma tablolarında 'İç Akaryakıt İstasyonu' olarak nitelendirilmekte olup sadece otogardaki firmalara mazot satışı yapmaktadır.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Konu parsel üzerinde mevcut durumda 95 m² alana sahip tek katlı ofis, market, pompacı odası, mekanik odası, WC hacimlerinden oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş idari bina, yaklaşık 25 m² alanlı çelik konstrüksiyonlu idari bina ve kanopi arasında imal edilmiş tonoz, yaklaşık 175 m² alana sahip kanopi bulunmaktadır.

İdari binanın dış cephesi alüminyum kompozit kaplı, camekanları ve pencereleri alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik, ofis bölümünde duvar kağıdı kaplı, market bölümünde ve WC holünde duvarları plastik boyalı, WC bölümünde zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, tüm hacimlerde tavanlar spot aydınlatmalı alüminyum malzemeden imal asma tavadır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapı özellik itibari ile 3/A yapı sınıfı ve grubuna dahildir.

Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışmasında yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 3/A yapı sınıfına göre 800 TL/m² alınmış, bu rakama %10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 720 TL/m² olarak baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Konu taşınmazın Ankara Bulvarı'na (Samsun Ankara Karayolu) yakın konumda yer alması
- Akaryakıt (LPG) istasyonu imarlı olması
- Bölgede benzer imara sahip arsanın olmaması

Olumsuz Etkenler :

- İlçe merkezine uzak konumda yer alması
- Sadece otogar içinde otobüslere satış yapması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında Maliyet ve Gelir Yöntemi uygulanmıştır. Bölgede yakın zamanda satılmış veya satışa arz edilmiş akaryakıt istasyonu bulunmadığından emsal yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün

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

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

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.



- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi** uygulanmıştır. Konu mülk özel bir yapı olduğu ve gayrimenkulün maliyet kalemlerine ulaşmanın kolay olması nedeniyle maliyet yöntemi seçilmiş ayrıca işletmeci firma Mepet Metro Petrol ve San. Tic. A.Ş. tarafından gelir verilerinin tarafımıza verilebilmesi nedeniyle gelir yöntemi uygulanmıştır.

Terminal nitelikli gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulunamadığı için Emsal Yöntemi kullanılmamıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz akaryakıt satışı özelliği nedeniyle gelir getirici niteliktedir ve gelir verilerine ulaşılmıştır.

Kiracı firma finansal tablo verilerine göre 'İç Akaryakıt İstasyonu' olarak nitelendirilen taşınmazın 2018 ilk 10 aylık akaryakıt satış karı 253.339,95 TL dir. Bu rakamın aylık ortalaması alınıp tam yıla çevrildiğinde:

Akaryakıt satış karı: 304.007,94 TL elde edilir.

Taşınmazın değeri hesaplanırken yatırımın beklenen getiri oranından yola çıkılarak bir kapitalizasyon oranı belirlenmiş ve elde edilen yukarıdaki net gelire bu oran uygulanarak değere ulaşılmıştır. Buna göre:

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

Risk Primi (Rp) = Beklenen Getiri Oranı (Bo) – Risksiz Getiri Oranı (Ro)

Buna göre, öncelikle bankaların güvenceye bağlı krediler verirken istedikleri en uygun faiz oranını dayanak yapıp, risksiz getiri oranını da kullanarak, risk primini (belirsizlik karşılığını) belirlemek gerekecektir. Sonrasında, bankaların güvenli borç verirken üstlendikleri gününde ve tüm olarak geri alamama gibi riskler ile taşınmazın satın alınmasıyla üstlenilen riskler karşılaştırılır. Bu karşılaştırmada, taşınmazın satın alınmasıyla yüklenilen riskler, bankaların güvenceye bağlı borç verirken üstlendikleri risklerden daha yüksek görülüyorsa, risk primi uygun bir oranda yükseltilir. Tersisi durumda da, risk primi yine uygun görülen bir oranda düşürülür. Sonuç olarak;

Türkiye'deki taşınmaz yatırımları için; - beklenen ortalama getiri oranı (Bo) olarak, ticari bankaların güvenceli kredilere uyguladıkları en uygun faiz oranı;

- Risksiz getiri oranı (Ro) olarak, İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'ndaki yaklaşık bileşik faiz oranı;

- Enflasyon oranı (Eo) olarak da, TÜİK'in oniki aylık ortalamalara göre TÜFE oranı üzerinden, bir gerçek (reel) getiri oranının saptanması uygundur.

Çalışmamızda Ro = %20, Eo = %21,62, Rp = %5, Bo = %25 alınmıştır.

Yatırımın Gerçek Getiri (Reel İndirgeme) Oranı = $((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo) = 0,028$

Piyasadan elde edilen getiri oranı %2,8 i gösterirken, firma tablolarından elde edilen rakam %2,50'yi vermektedir. Yıllık yıpranma payı ise tüm ekipmanlar değerlendirilerek % 5 alınmıştır. Ancak konu mülkün sınırlı gelir getirme kapasitesi göz önünde

bulundurulduğunda kapitalizasyon oranının daha yüksek olması gerektiği görülmektedir. Hesaplamalarda bu oran %9 olarak alınmıştır.

Anaparaya Dönüş Oranı = Yıllık Gerçek Getiri Oranı + Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Anaparaya Dönüş Oranı = 0,040 + 0,050 = 0,09 = %9

Değer = Gelir / Kapitalizasyon oranı = 304.007,94 TL / 0,090 = 3.377.866 TL

Bu rakam 3.377.000 TL na yuvarlanabilir.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle “Maliyet Oluşumları Analizi” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde değerleme konusu parselin, bölgede ticari ve konut dışı kentsel çalışma alanı nitelikli parsellerde yaklaşık %25, konut nitelikli parsellerden %60 daha yüksek şerefiyeye sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari ve/veya konut dışı kentsel çalışma alanı nitelikli arsalar için birim fiyatların 650 TL/m² ile 1.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup söz konusu bilgiler dahilinde değerleme konusu “Akaryakıt (LPG) İstasyonu” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 750,00 TL/m² değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;

Arsa Değeri: 5.880,84 m² x 750 TL/m² = 4.410.630 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 18 parsel üzerindeki ticari yapı brüt 95 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiş olup, yapı özellik itibari ile 3/A yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2018 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” içeriğindeki 800 TL/m² belirlenen değere, yapının yıpranması dikkate alınmak üzere (8 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 720 TL/m² olarak baz alınmıştır.

İdari Bina: 95 m² x 720 TL/m² = 68.400 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu parsel üzerinde yaklaşık 175 m² kanopi bulunmakta olup, kanopi maliyeti 250 TL/m² olarak değerlendirilmiş olup, yıpranması dikkate alınmak üzere (9 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 225 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Kanopi Değeri: 175 m² x 225 TL/m² = 39.375 TL

Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 3.300 m² saha betonu bulunmakta olup saha betonu maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.

Saha betonu maliyeti: 3.300 m² x 50,00 TL/m² = 165.000 TL

Konu parsel üzerinde ruhsat hilafında yaklaşık 25 m² alanlı çelik konstrüksiyonlu, idari bina ve kanopi arasında imal edilmiş tonoz bulunmakta olup, ruhsatlı olarak inşa edilmediğinden ve değere etkisinin oldukça düşük olması kanaatiyle söz konusu yapı değerlemede dikkate alınmamışlardır.

Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile tahmin ve takdir edilen değeri aşağıda belirtilmiştir.

Arsa Değeri: $5.880,84 \text{ m}^2 \times 750 \text{ TL/m}^2$	=	4.410.630 TL
İdari Bina: $95 \text{ m}^2 \times 720 \text{ TL/m}^2$	=	68.400 TL
Kanopi Değeri: $175 \text{ m}^2 \times 225 \text{ TL/m}^2$	=	39.375 TL
Saha betonu maliyeti: $3.300 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ TL/m}^2$	=	165.000 TL
Toplam Değeri;	=	4.683.405 TL olup,
4.680.000 TL olarak yuvarlanmıştır.		

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

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

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

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, $1.503,47 \text{ m}^2$ alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, Samsun-Ankara Otoyolu yan yola 34 metre cephesi bulunan, üzerinde 160 m^2 taban oturumlu, 2 kattan oluşan, 30 yıllık ve toplamda 320 m^2 kullanım alanlı yapı bulunan, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 2.104.000.-TL bedelle satıştır. Taşınmaz üzerindeki yapının 750 TL birim yapı maliyetle $\sim 240.000 \text{ TL}$ yapı değerinde olduğu hesaplanmış olup, arsanın yapısız olarak $1.864.000 \text{ TL}$ satış değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Yapı değeri hariç olmak üzere arsa nitelikli taşınmazın pazarlık payı da düşülmek suretiyle $1.500.000 \text{ TL}$ değerinde satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça avantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: $1.500.000 \text{ TL}$; arsa m^2 birim değeri: $\sim 1.000 \text{ TL/m}^2$) (Derecik Mahallesi, 6520/18) MÜLK SAHİBİ: 0532 281 62 80

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, $1.651,62 \text{ m}^2$ alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, cephesi Ankara Bulvarı'na bakan, bağlantı yolu üzerinde konumlu, eğimli arazi yapısına sahip, bağlantı yoluna ~ 36 metre cephesi bulunan, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip, köşe parsel özellikli taşınmaz $1.350.000 \text{ TL}$ bedelle pazarlıklı olarak satıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. Taşınmazın pazarlıklı olarak $1.150.000 \text{ TL}$ bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: $1.150.000 \text{ TL}$; arsa m^2 birim değeri: $\sim 700 \text{ TL/m}^2$) (Kıran Mahallesi, 6451/3) REMAX MİNA EMLAK YETİLİSİ: 0543 762 96 77

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, $2.354,76 \text{ m}^2$ alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, cadde cephesi, ancak bulvara cephesi bulunmayan, eğimli arazi yapısına sahip, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip, köşe parsel özellikli taşınmaz $1.850.000 \text{ TL}$ bedelle pazarlıklı olarak satıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın pazarlıklı olarak $1.530.000 \text{ TL}$

bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.530.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~650 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6450/1) REMAX MİNA EMLAK YETİLİSİ: 0543 762 96 77

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, biri doğu cepheden Vatan Caddesi cepheli, kuzey cepheden sokak cepheli, 753,89 m² alanlı, diğerleri sokak cepheli 666,36 m², 651,25 m², 636,25 m² ve 507,94 m² alana sahip, toplamda 3.215,69 m² alana sahip, konut alanında kalan, TAKS: 0,30, Emsal: 1,30 yapılaşma şartlarında imarı bulunan 5 adet arsa 1.950.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar, konum olarak benzer, ancak imar durumları bakımından dezavantajlılardır. Özel imar durumu düzenlenerek ticari fonksiyon kazandırılabilme durumu bulunduğu belirtilen emsal taşınmazların pazarlıklı olarak 1.750.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazların ticari fonksiyon kazanması durumunda m² birim satış değerlerinin 750.-TL ile 800.-TL aralığında değer görebileceği tahmin edilmektedir. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.750.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~545 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6489/3-4-5-6-7) AKSU GAYRİMENKUL YETKİLİSİ: 0546 724 79 89

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.000 m² alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, tek yönlü Atatürk Bulvarına ~21 metre cephesi olan, üzerinde 115 m² taban oturumlu, 3 kattan oluşan, 40 yıllık ve toplamda 355 m² kullanım alanlı yapı bulunan TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 990.000.-TL bedelle satışta. Taşınmaz üzerindeki yapının 500.-TL birim yapı maliyetle ~180.000.-TL yapı değerinde olduğu hesaplanmış olup, arsanın yapısız olarak 810.000.-TL satış değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Yapı değeri hariç olmak üzere arsa nitelikli taşınmazın pazarlık payı da düşülmek suretiyle 700.000.-TL değerinde satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 750.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~700 TL/m²) (Derecik Mahallesi, 6936/14) SAHİBİNDEN: 0506 242 12 01

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 4.895,71 m² alana sahip olduğu bilinen, konut alanında kalan, imar planına göre kuzeyden bulvara ~73 metre, güneyden sokağa ~72 metre cephesi olan, eğimli arazi yapısında, TAKS:0,30, Emsal: 1,30, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 2.450.000.-TL bedelle satışta. Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 2.000.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~408 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6484/6) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI A.Ş.: 0216 724 29 68

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 950 m² alana sahip olduğu bilinen, konut alanında kalan, imar planına göre sokak cepheli, eğimli arazi yapısında, TAKS:0,30, Emsal: 1,30, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 480.000.-TL bedelle satışta. Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 420.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~442 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6452/3) YURTDAŞ EMLAK: 0542 509 06 15

Bölgede akaryakıt istasyonu özelliklerinde ve imar haklarına sahip satılık taşınmaz bulunmamaktadır. Bu nedenle bölgedeki konut ve konut dışı kentsel çalışma imar haklarına

sahip satışta bulunan taşınmazlar emsal olarak belirlenmiş olup, konu taşınmazla benzerlikleri ve farklılıkları oranında değerlemede dikkate alınmışlardır.

Emsal İndirgeme/Düzeltilme Tablosu:

Emsal	Konum	Alan	İmar	Pazarlık	Toplam Düzeltme	Değer (TL/m ²)
1	-%10	%0	+%25	-%10	+%5	1050
2	+%10	%0	+%25	-%10	+%25	875
3	+%10	%0	+%25	-%10	+%25	812
4	+%5	%0	+%60	-%10	+%55	845
5	+%10	-%5	+%25	-%10	+%20	875
6	+%10	0	+%60	-%10	+%60	652
7	+%10	-%5	+%60	-%10	+%55	685

Emsal parsellerin medyan değeri 845 TL/m², ortalama değeri 827 TL/m² dir. Değerlemeye konu parsel sadece otogar içinde hizmet verdiği için ortalama değer altında bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür. Maliyet analizinde konu mülk için arsa birim değeri 750 TL/m² olarak kullanılmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

‘Kira değerinin hesaplanmasında net gelir miktarı göz önünde bulundurulmuştur. Emsal yöntemi ile değerlendirme verilerin sağlıklı ve yeterli olmamasından dolayı kullanılmamıştır. TÜİK verilerine göre konut kiralama oranlarında hane halkı gelirinin yaklaşık %25’i kira veya konut gideri olarak ayrılmakla birlikte, ticari alanlar veya akaryakıt istasyonları için bir gösterge veya genel bir kabul bulunmamaktadır. Perakende sektörüne bakıldığında AVM’lerde ciro üzerinden %8-10 civarında kiralar ödenebildiği görülmektedir. Ancak akaryakıt istasyonlarında karlılık oranı çoğu zaman %4-5’in üzerinde olmadığından konutlarda olduğu gibi brüt gelir üzerinden %25 veya ticarilerde ciro üzerinden %8-10 oranları kullanılamaz. Bu durumda, vergi öncesi net gelir üzerinden makul bir oran tespit edilerek hesaplama yapılabilir. bu oran çalışmamızda %20 olarak kabul edilmiştir.

Yıllık net gelir : 304.007,94 TL x 0,20 = 60.801,59 TL / 12 ay = 5.066,79 TL/ay

Bu rakam 5.000 TL/ay olarak yuvarlanmıştır.

Genel olarak piyasa koşullarının negatif yönlü seyretmesinden ve konu mülkün karlılık oranı da piyasada genel kabul gören %4-5 rakamlarından düşük (%2,5) olduğu için dolayı yuvarlamalar da negatif yönlü yapılmıştır.’

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan intifa hakkı, akaryakıt istasyonunun faaliyetlerine devam etmesi amaçlı koyulmuş olup ülkemizde pek çok akaryakıt şirketi tarafından uygulama bu şekilde yürütülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. Halihazırdaki durum konu mülkün en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

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

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

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır. Bu yöntem sonucunda 4.680.000 TL değer elde edilmiştir.

Gelir yöntemi ile elde edilen 3.377.000 TL, maliyet yöntemi ile elde edilen değerden farklılık göstermektedir. Bu farklılığın nedenleri;

Maliyet yöntemi hesaplamasında yer alan kalemlerden arsa değeri, alanın büyük olması nedeniyle yüksek çıkmaktadır. Ancak pek çok fazladan kalemi içeren (makine teçhizat, marka değeri, işletmeci becerisi vb.) gelir yöntemine göre hesaplanan değerden daha düşük çıkması bu alanın işletmeci tarafından efektif bir şekilde kullanılmadığını göstermektedir. İstasyon dahilinde market alanı olmasına rağmen bunun çalıştırılmaması ve market gelirlerinden mahrum olması, sadece otogar içine sınırlı miktarda satış yapması bunun bir diğer göstergesidir.

Maliyet yönteminde, taşınır nitelikte olan ve makine teçhizat kapsamına giren, otomasyon sistemleri, pano, pompa, totem, tank vb. unsurların alınmamasının yanı sıra, akaryakıt istasyonu marka değeri, işletmeye açma masrafları gibi kalemler de değer içinde yer almamaktadır.

Gelir yöntemi ile elde edilen değer içinde tüm taşınır mallar, ruhsat masrafları, işletmecinin satış becerisi, yapmış olduğu özel anlaşmalar vb. yer almaktadır.

Konu mülkün arsa alanından gelen yüksek değere sahip olmasının yanı sıra, yüksek gelir getirme kapasitesine sahip olmaması nedeniyle maliyet yöntemi ile elde edilen değer in altında olacak şekilde 4.500.000 TL olarak nihai değer takdir edilmiştir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, bila tarihli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal: 0,60 "LPG ve Akaryakıt İstasyonu" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesi'nde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro tespit belgesinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım 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 taşınmaza ait 05.05.2008 tarih, 03 nolu yapı ruhsatı ve 28.07.2009 tarih, 04 nolu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Ayrıca konu taşınmaza ait;

**16.03.2010 tarih, BAY/939-82/27393 nolu bayilik lisansı

**14.01.2010 tarih, 55-HYB-353 nolu hizmet yeterlilik belgesi

**13.12.2010 tarih, 28 nolu işyeri açma ve çalışma ruhsatı (Akaryakıt Satış) incelenmiştir.

**25.04.2011 tarih, 464 nolu işyeri açma ve çalışma ruhsatı (Market) incelenmiştir.

** 05.05.2008 tarih, 03 nolu yapı ruhsatı

**28.07.2009 tarih, 04 nolu yapı kullanma izin belgesi

Konu parsel üzerinde mevcut durumda 95 m² alana sahip tek katlı ofis, market, pompacı odası, mekanik odası, WC hacimlerinden oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş idari bina, yaklaşık 25 m² alanlı çelik konstrüksiyonlu idari bina ve kanopi arasında imal edilmiş tonoz, yaklaşık 175 m² alana sahip kanopi, 3 adet akaryakıt pompasında (ada olarak tabir edilen) her pompada 2'şer adet tabanca olmak üzere 6 adet tabanca, 1 adet 30.000 lt ve 1 adet 15.000 lt prodziel motorin tankı, 1 adet 30.000 lt ve 1 adet 15.000 lt euordizel motorin tankı bulunmaktadır. Konu parselin yapılar haricindeki kalan yaklaşık 3.300 m² kısmı saha betonlu olup, parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Akaryakıt istasyonu mevcut durumda aktif durumda olup kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılara ilişkin olarak herhangi bir mimari projeye rastlanılmamıştır. Ancak idari binanın ruhsat alanı ile uyumlu olduğu, kanopinin ise İlkadım Kadastro Müdürlüğü'ndeki konu taşınmaza ilişkin işlem dosyası içeriğinde yer alan tespit belgesinde belirtilmiş olması ve taşınmazın cins değişikliğinin gerçekleştirildiği göz önüne alındığında değerlemede dikkate alınmıştır. Ancak konu parsel üzerinde ruhsat belgesinde belirtilmemiş 25 m² alanlı çelik konstrüksiyonlu, idari bina ve kanopi arasında imal edilmiş tonoz bulunmakta olup, ruhsat harici inşa edildiği, İlkadım Kadastro

Müdürlüğü'nde bulunan kadastral paftaya işlenmiş vaziyette bulunmadığından ve değere etkisinin oldukça düşük olması kanaatiyle söz konusu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir ipotek kaydının bulunmaması, sadece Petrol Ofisi A.Ş. lehine 31.03.2009 tarihinde 15 yıl süre ile intifa hakkı konulmuş olması (istasyonun işletilmesi ile ilgili olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22/ğ (Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler) maddesince), yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alması söz konusu tebliğinin 22/b ve c maddelerine aykırılık teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 nolu parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (akaryakıt servis istasyonu) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Konu mülke nihai değer olarak **4.500.000,00-TL** (Dörtmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdiri yapılmıştır.

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

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

KDV Hariç Piyasa Değeri: 4.500.000,00 TL

(Dörtmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri: 5.310.000,00 TL

(Beşmilyonüçyüzonbin Türk Lirası)

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

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

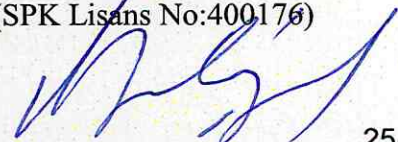
Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Onur CENGİZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:406631)



MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmumcu Mah. Barbaros Bulv. Eser Apt. No:78 K.7 D:18
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 611 049 5189 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0495 1890 0015

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



BÖLÜM 7

EKLER

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