



---

---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

---

**HAZIRLAYAN**

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

Tel : 0 212 327 43 43

Faks: 0 212 227 48 48

**TARİH:**

30.12.2016

**RAPOR NO:**

MD-SP146

# 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

## 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

## BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER 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, 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.
- 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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, 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 Metotlarının 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 değerlendirilmesinde, 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 rneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örneklere.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son  değerlemeye ilişkin bilgiler

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi** : 30.12.2016
- 1.2 Rapor Numarası** : MD-SP146
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Berat Deniz ÖZTÜRK  
Serkan Kaya
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 Değerleme Tarihi** : 26.12.2016
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2016/022SPK  
09.12.2016
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazın SPK düzenlemeleri kapsamında adil piyasa değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

## **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 1.000.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

**Şirketimiz;** Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir. Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.

e-mail: [info@makrogd.com](mailto:info@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

Telefon: 0 212 344 12 88

Fax: 0 212 344 12 86

E-Mail: [info@avrasyagy.com.tr](mailto:info@avrasyagy.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.

## **BÖLÜM 3**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER 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 üzerinde konumlu “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 etmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede 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:

Taşınmazlara 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 taşınmazlar 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

<b>İli</b>	: Samsun
<b>İlçesi</b>	: İlkadım
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Kıran
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Pafta No</b>	: 19J1A
<b>Ada No</b>	: 6490
<b>Parsel No</b>	: 18
<b>Yüzölçümü</b>	: 5.880,84 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Tapu Türü</b>	: Cins Tashihli
<b>Ana Gayrimenkul</b>	: Akaryakıt Servis İstasyonu
<b>Vasfı:</b>	

### 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

07.12.2016 tarihinde 14:00'de İlkadım Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 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. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesi'nde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından 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, 02 nolu yapı ruhsatı ve 28.07.2009 tarih, 03 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-HYM-353 nolu hizmet yeterlilik belgesi

\*\*13.12.2010 tarih, 28 nolu işyeri açma ve çalışma yapı ruhsatı incelenmiştir.

\*\* 05.05.2008 tarih, 02 nolu yapı ruhsatı

\*\*28.07.2009 tarih, 03 nolu yapı kullanma izin belgesi

**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.**

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.

" c" fıkrasında ise "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir

ipotek kaydının bulunmaması, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alması söz konusu tebliğin 22/b ve c maddelerine aykırılık teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 20 no.lu parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (akaryakıt servis istasyonu) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2008 yılında Samsun İli 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 değerlendirilirse, 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. 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 bölgesinin 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 m<sup>2</sup>lik 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. İl 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 km<sup>2</sup> 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 Samsunun 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 burda 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 Havaş ile yarım saatte Çarşamba merkeze ulaşılır.

Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değilde biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır.

Demir Yolu: İlçe 1920 tarihinde yapılan ve daha sonra revize edilen kısa bir tren yoluyla Samsun'a bağlanır. Ayrıca Elektronik Yüksek Mühendisi Sabahattin Çelik tarafından geliştirilen makinistsiz tren projesinin çalışmaları burda yapılması planlanmakta ve Samsun Çarşamba arasına bir hızlı tren uygulanması düşünülmektedir.

## **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 getiriye 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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 mütekelilik 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 yansdığı görülmüştür.

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

2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Konum Özelliği</b>	:	Kent Merkezi
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	:	%50
<b>Çevresel Gelişim Hızı</b>	:	Orta
<b>Yapılaşma Türü</b>	:	Ticaret
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	Zemin
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	3/A
<b>Deprem Bölgesi</b>	:	2.Derece
<b>Deprem Hasar Durumu</b>	:	Yok
<b>Onarım/Güçlendirme</b>	:	Yok
<b>Kat irtifakı</b>	:	Yok
<b>Toplam B.Bölüm Sayısı</b>	:	-
<b>İskan Belgesi</b>	:	Yok
<b>Yaşı</b>	:	8
<b>Malzeme Durumu</b>	:	İyi
<b>İşçilik Durumu</b>	:	Orta
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Klima
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Yok
<b>Jeneratör</b>	:	Yok
<b>Güvenlik</b>	:	Yok
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Kullanım Durumu</b>	:	Akaryakıt İstasyonu
<b>Kullanım Şekli</b>	:	Akaryakıt İstasyonu
<b>Cephesi</b>	:	Vatan Caddesine cephelidir.

### Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu 6490 ada 18 parsel 5.880,84 m<sup>2</sup> düz bir topoğrafik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Parselin kuzey ve doğusu kadastro yollarına diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel üzerinde mevcut durumda 95 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı ofis, market, pompacı odası, mekanik odası, wc hacimlerinden oluşan idari bina, yaklaşık 175 m<sup>2</sup> alana sahip kanopi, 3 adet pompa ve 12 adet tabanca, 1 adet 30.000 lt, 1 adet 15.000 lt kırsal motorin, 1 adet 15.000 lt, 1 adet 30.000 lt motorin bulunmaktadır. Konu parselin yapılar haricindeki kalan yaklaşık 4.250 m<sup>2</sup> kısmında saha betonu bulunmakta olup parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Akaryakıt istasyonu mevcut durumda aktif durumda olup kullanılmaktadır.

### Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda 95 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı ofis, market, pompacı odası, mekanik odası, wc hacimlerinden oluşan tek katlı idari bina bulunmaktadır.

İdari binanın dış cephesi alüminyum kompozit kaplı, camekanları ve pencereleri alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatma olup wc zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplıdır.

#### **4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Yapı özellik itibari ile 3/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2016 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 750 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 675 TL/m<sup>2</sup> 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 başlığında açıklanmıştır.

#### **4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler :**

- Konu taşınmazın Ankara Bulvarına (Samsun Ankara Karayolu) yakın konumda yer alması
- LPG ve istasyonu imarlı olması
- Bölgede benzer imara sahip arsanın olmaması

##### **Olumsuz Etkenler :**

- İlçe merkezine nispeten uzak olması

#### **4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

##### **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 metod 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 itibari 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 uzmanda 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen 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 metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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** uygulanmıştır. Akaryakıt istasyonu nitelikli Gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler

bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi, yeterli ve sağlıklı gelir verisine ulaşamadığı için Gelir 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 nitelikte olmasına karşın gerekli satış verilerine ulaşamaması sebebiyle çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4.13. Maliyet Oluşumları Analizi ve Emsal Karşılaştırma**

##### **Maliyet Yöntemine Göre Tesisin Değeri:**

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 nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede “Ticari” nitelikli parseller ile eşdeğer şerefîyeye olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 450 TL/m<sup>2</sup> ile 850 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “İpg ve akaryakıt istasyonu” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 750,00 TL/m<sup>2</sup> değer takdirine uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;

Arsa Değeri: 5.880,84 m<sup>2</sup> x 750 TL/m<sup>2</sup>= 4.410,630 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 18 parsel üzerinde konumlu otogar binanın mahal incelemelerinde brüt 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 3/B olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 750,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiştir.

İdari Bina: 95 m<sup>2</sup> x 675 TL/m<sup>2</sup> = 64.125 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 175 m<sup>2</sup> kanopi olup kanopi maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.

Kanopi Değeri: 175 m<sup>2</sup> x 200 TL/m<sup>2</sup>= 35.000 TL

Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 1.600 m<sup>2</sup> saha betonu bulunmakta olup saha betonu maliyeti değerlendirilmede göz önünde bulundurulmuştur.

Saha betonu maliyeti: 4.250 m<sup>2</sup> x 50,00 TL/m<sup>2</sup>= 212.500 TL

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 yasal ve mevcut durum değeri aşağıda belirtilmiştir.

<b>Arsa Değeri: 5.880,84 m<sup>2</sup> x 750 TL/m<sup>2</sup>=</b>	<b>4.410,630 TL</b>
<b>İdari Bina: 95 m<sup>2</sup> x 675 TL/m<sup>2</sup> =</b>	<b>64.125 TL</b>
<b>Kanopi Değeri: 175 m<sup>2</sup> x 200 TL/m<sup>2</sup>=</b>	<b>35.000 TL</b>
<b>Saha betonu maliyeti: 4.250 m<sup>2</sup> x 50,00 TL/m<sup>2</sup>=</b>	<b>212.500 TL</b>
<b>Toplam Yasal ve Mevcut Durum Değeri;</b>	<b>4.722.255 TL olup 4.725.000 TL olarak yuvarlanmıştır.</b>

#### **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;

##### **SU GAYRİMENKUL: 0362 465 5232**

-Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yakın konumda Ankara Bulvarı üzerinde 1.915 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,60 ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 1.650.000 TL bedel ile satılıktır. (862 TL/ m<sup>2</sup>)

##### **DEHA GAYRİMENKUL: 0362 230 0012**

- Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km doğusundan Ankara Bulvarına (Samsun Ankara Bulvarı) yaklaşık 150 m mesafede 4.600 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,20 ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 1.750.000 TL bedel ile satılıktır. Ankara yolunun iç kısmında yer alması neden ile dezavantajlı olmasına rağmen yapılaşmanın ve ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu bir bölgede yer alması nedeni ile taşınmaza göre avantajlıdır. (380 TL/ m<sup>2</sup>)

##### **ASİL EMLAK: 0362 233 7888**

- Değerleme konusu taşınmazın batısında yaklaşık 2 km mesafede Ankara Bulvarına (Samsun Ankara Karayolu) cepheli 2.100 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,20 ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 880.000 TL bedel ile satılıktır. (419 TL/ m<sup>2</sup>)

##### **ADT EMLAK: 0362 431 0097**

- Değerleme konusu taşınmazın batısında yaklaşık 1,5 km mesafede Ankara Bulvarına (Samsun Ankara Karayolu) cepheli 4.500 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,20 ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 1.900.000 TL bedel ile satılıktır. (422 TL/ m<sup>2</sup>)

##### **İSTANBUL GAYRİMENKUL: 0506 131 4612**

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yakın konumda Ankara Bulvarına (Samsun Ankara Karayolu) cepheli 1.550 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,20 ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 1.200.000 TL bedel ile satılıktır. (774 TL/ m<sup>2</sup>)

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parselde kayıtlı 5.880,084 m<sup>2</sup> lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parselde kayıtlı 2.069,36 m<sup>2</sup> lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonlarının 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL+ KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş den öğrenilmiştir.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. 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.

#### **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 değerleme 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**

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. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir.

#### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

#### **5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, 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. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesi'nde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından 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, 02 nolu yapı ruhsatı ve 28.07.2009 tarih, 03 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-HYM-353 nolu hizmet yeterlilik belgesi

\*\*13.12.2010 tarih, 28 nolu işyeri açma ve çalışma yapı ruhsatı incelenmiştir.

\*\* 05.05.2008 tarih, 02 nolu yapı ruhsatı

\*\*28.07.2009 tarih, 03 nolu yapı kullanma izin belgesi

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin “Aynı Sermaye” başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası'nda “Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı

sermaye olarak konulamaz” hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu doğrultuda aynı zamanda tüm yasal izinleri alınmış, mevcut durumuyla tapu sicil durumu uygun olan taşınmazın Gayrimenkul Yatırım portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın 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, mevkiide 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 **4.725.000,00-TL** (DörtmilyonyediyüzyirmibeşTürklirası)

#### **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 itibarıyla,

KDV Hariç Piyasa Değeri; 4.725.000 TL (DörtmilyonyediyüzyirmibeşbinTürklirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 5.575.500 TL (BeşmilyonbeşyüzyetmişbeşbinbeşyüzTürklirası)

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

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

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

**Serkan KAYA**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 400201)

**Berat DENİZ ÖZTÜRK**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 401154)

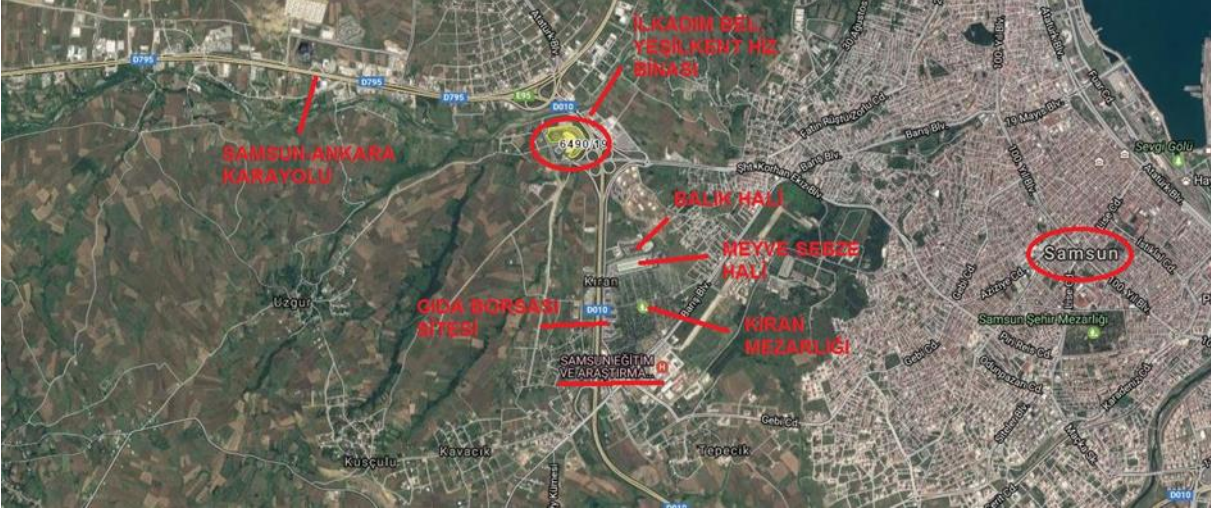
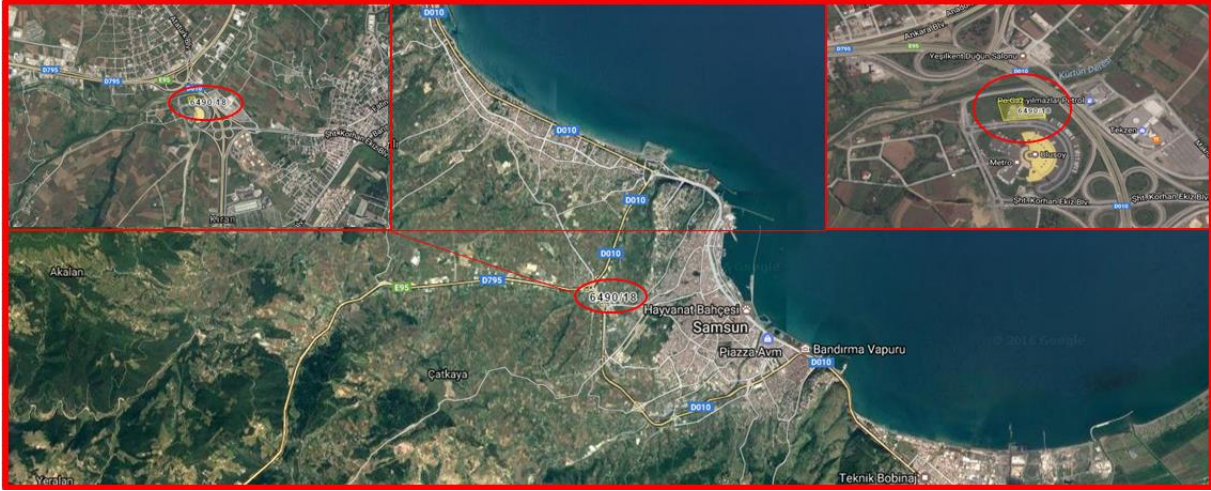
**Ayşe EVCİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:400176)

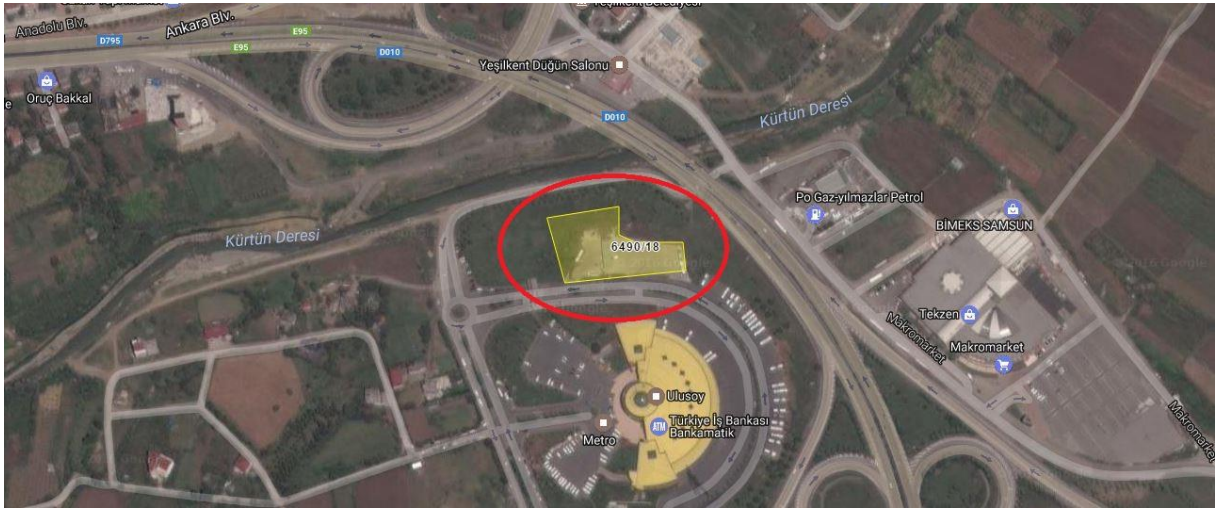
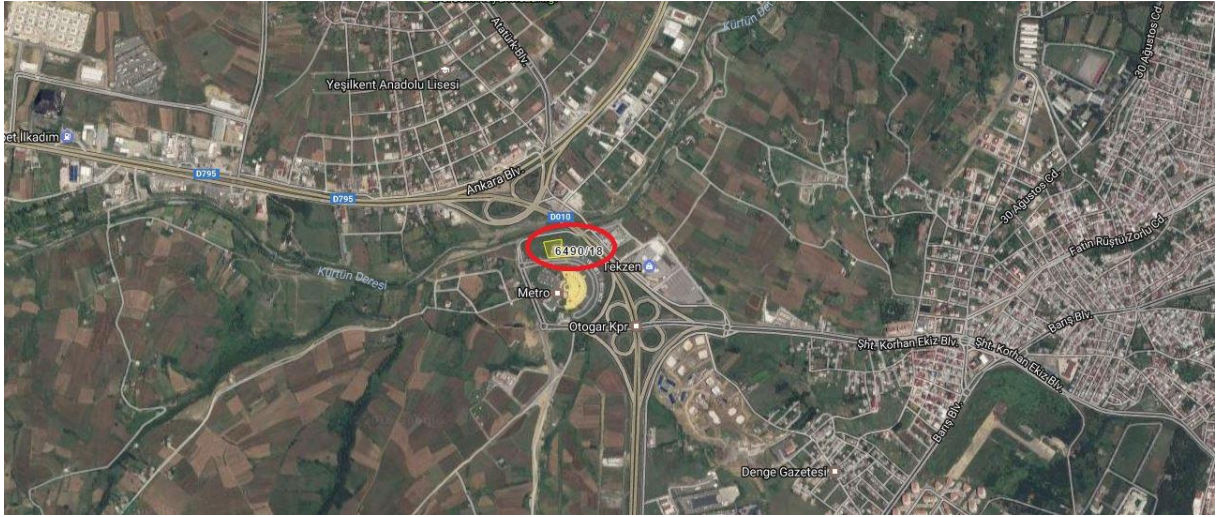
## **BÖLÜM 7**

### **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

## Konum Krokisi



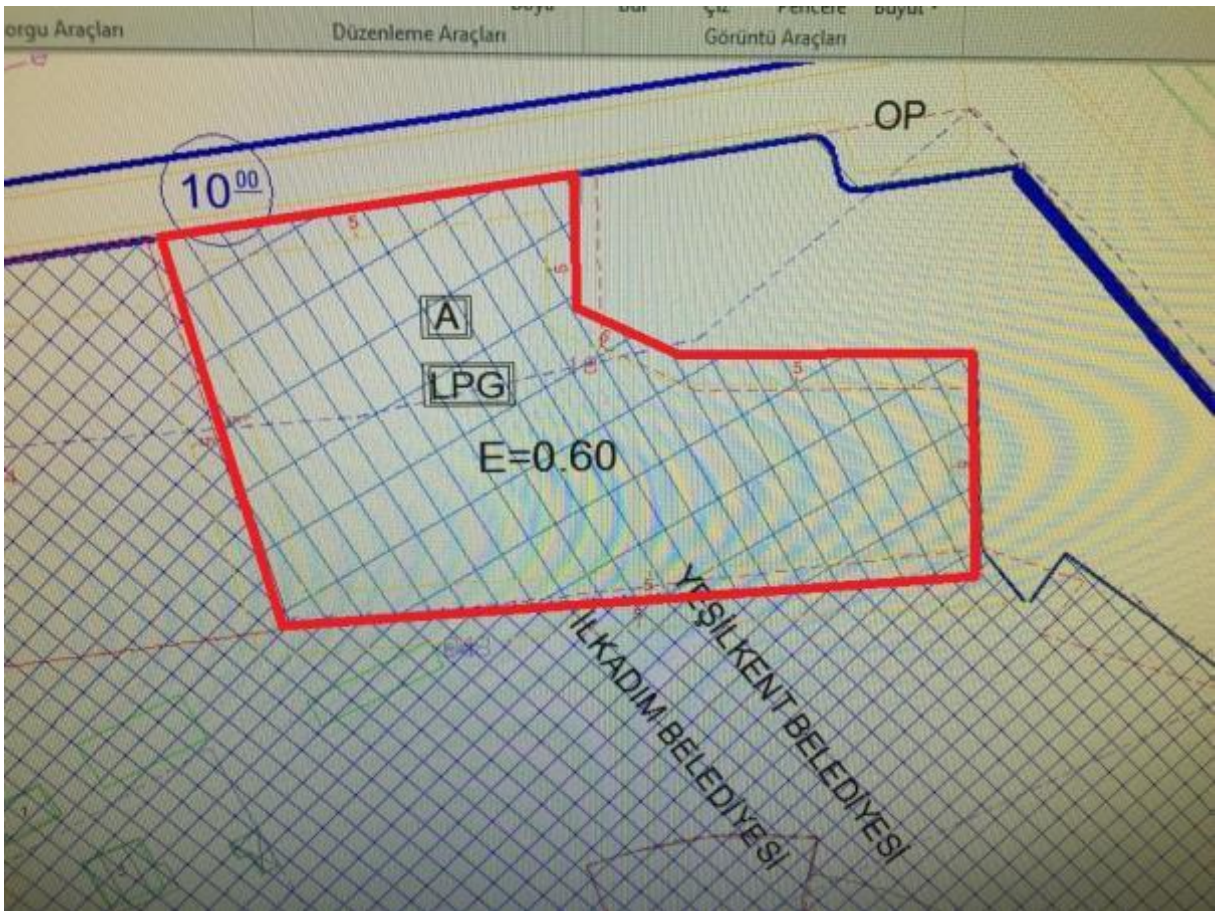














T.C.  
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

**İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**

ADI VE SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.  
İŞYERİNİN ÜNVANI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.  
FAALİYET KONUSU : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU  
İŞYERİNİN ADRESİ : MERKEZ KIRAN MAH. NO:184 YUSUF ZİYA YILMAZ  
OTOBÜS TERMİNALİ (TERMİNAL İÇİ) SAMSUN  
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No : 6490 Pafta No : Parsel No : 18  
İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrisahhî Müessese  Sıhhi Müessese

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi \*

1. Depo 30 m<sup>3</sup> 2. Depo 30 m<sup>3</sup> 3. Depo 15 m<sup>3</sup> 4. Depo 15 m<sup>3</sup> 5. Depo -- m<sup>3</sup>

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları \*

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

NOT : 10/08/2005 Tarih ve 25902 Sayılı Resmî  
Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma  
Yönetmeliği 3. ve 28. maddesine göre düzenlenmiştir.

Yusu Ziya YILMAZ  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.  
\*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

T.C. EYÜP 7. NOTERLİĞİ  
Büyükd. İst. Otogar, İstasyon Binası No: 402  
Esneler - Beyrançayırı / İSTANBUL  
Tel: 0 312 4583562-53

ASLININ AYNIĞI  
Bu belge ile ilgili kuralınla ilgili detaylı  
bilgi için www.e-yapim.com.tr

№ 4759

04 Ocak 2011

# TÜRK STANDARLARI ENSTİTÜSÜ



## HİZMET YETERLİLİK BELGESİ

Belge No :55-HYB-353  
İlk Veriliş Tarihi :14.01.2010  
Son Geçerlilik Tarihi :14.01.2017  
Firmanın Adı :MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş SAMSUN ŞUBESİ  
Firmanın Adresi :RÜZGARLIBAĞÇE M.Ş.ER C.KIRICIOĞLU S.KAVACK NO:6 BEYKOZ İSTANBUL/TÜRKİYE  
Hizmet Yeri Adresi :YUSUF ZIYA YILMAZ OTOBÜS TERMINALİ(TERMINAL İÇİ) KIRAN MAH.NO.184 YEŞİLKENT SAMSUN/TÜRKİYE  
Sicil No :446719

### Verilen Hizmetin Kapsamı

1. TS 12820 (20.07.2006)AKARYAKIT İSTASYONLARI - EMNİYET GEREKLERİ STANDARDINA UYGUN HİZMET VEREN 2 Adet 30 m3 + 2 Adet 15 m3 Akaryakıt Tankı (Toplam : 90000 Lt), 3 Adet Akaryakıt Dispenser 2'şer tabanlı  
\* OMV PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ BAYİİ (1263641)  
(09.02.2012) (PETROL OFİSİ) MARKALI



Türk Standardları Enstitüsü Hizmet Belgelendirme Yönergesine göre yapılan inceleme neticesinde, firma işyerinin, kapsamında belirtilen, hizmetler için yeterli olduğu tespit edilerek bu belge verilmiştir.

28.01.2015

HÜLYA MENGENCEOĞLU  
SAMSUN BELGELENDİRME MÜDÜRÜ V



Organize Sanayi Bölgesi Eridoğan Cebeci Bulvarı Sosyal Tesisler Alanı Kültürcük SAMSUN Telefon: 0-362-266 40 22 Santral: 0-362-266 40 20 - 21 Faks: 0-362-266 40 23

Bu belge hiçbir surette satıf edilemez, kısmen veya tamamen zıtlara olacak şekilde çoğaltılamaz, kızırtı ve silme yapılamaz. Sayfa : 1 / 1

Samsun 14

№ 42185

01 Eylül 2014



**T.C.ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**BAYILIK LİSANSI  
(İstasyonlu)**

Lisans No : BAY/939-82/27393

Tarih : 16/03/2010

Bu lisans; Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' ne Samsun İli, Merkez Kıran Mah. No:184 Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal İçi, Ada:6490, Parsel:18) adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 16/03/2010 tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.

**Hasan KÖKTAS**  
Başkan



Bu lisans, genel hükümleri ve özel hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.09.2009

No : 401154

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezar Öztangut*  
E. Nezar ÖZTANGUT  
BAŞKAN

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	19.12.2016 10:09:57	2016-39925	20161219-529-F09131	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii		
Zemin No	1992151	Cilt / Sayfa No	19 / 1873	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 18	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	5880,84000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 18.2.2011 - 2446		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	15 yıl müddetle İntifa hakkı vardır.		31.03.2009 - 7721	

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.09.2009

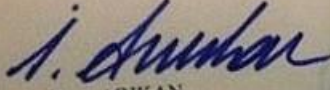
No : 401154

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

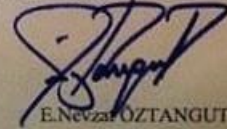
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nezzar ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.09.2004

No : 400201

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

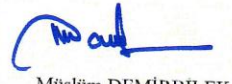
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Serkan KAYA**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400176

Tarih : 12.01.2004

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ayşe EVCİN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgüt TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI