



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022-0531

Mayıs 2022

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 83 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054928900019



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	10.05.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-0531
Raporun Konusu	Gayrimenkul Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarına ait mevcut durum piyasa değer tespiti.

İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:171 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 79 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No:06310000000000000000000000

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	19
4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19

4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-0531 / 10.05.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Beydeğirmeni Mahallesi, 0718 Sok. Taştı No:4/Z07 (11.b.b), 4/Z08(12.b.b), 4/Z09(15.b.b), 4/Z10 (16.b.b) Tarsus / MERSİN
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Mersin ili, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi 4811 Ada 4 Parselde kayıtlı Taştı İçerisinde "Dubleks Bilet Satış Bürosu" vasıflı 4 adet bağımsız bölümlü taşınmazlar.
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Dubleks Otobüs Bilet Satış Bürosu
<u>İmar Durumu</u>	05.05.2022 tarihinde, Tarsus Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, söz konusu 4811 ada 4 parselin yer aldığı parsel 26.10.1996 tarihli 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, Terminal lejantında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kayıtlarında icrai haciz şerhleri bulunmakta olup tasarrufuna engel teşkil etmemektedir.
<u>Piyasa Değeri</u>	TOPLAM: 1.700.000,00-TL (Bir Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	2.006.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve parsel çevresi, parsel oturumu, yapınının dış ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	İsmail ARSLAN – SPK Lisans No: 405883 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 29.04.2022 itibariyle başlanmış 06.05.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 10.05.2022 tarihinde Özel 2022-0531 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine; Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarına ait kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.04.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İsmail Arslan tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 04.04.2019 tarihinde Özel 2019-226, 06.11.2020 tarihinde Özel 2020-1113 ve 01.10.2021 tarihinde Özel 2021-1697 rapor numarasıyla rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 111.600.000,-TL
Halka Açıklık : % 99
Telefon : 0 212 344 12 88
E-Posta : info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilek satış bürolarına ait mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 87 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054924900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Taştı (Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi) Tarsus İlçe Merkezinin Beydeğirmeni semtinde, Bölgenin ana arterlerinden Adana ve Ankara Bulvarlarına cephelidir. Bölge, Tarsus Otoban yolu, D-400 karayoluna, Tarsus Şehir merkezine, İstasyona ve yeni yapılmakta olan Tarsus devlet hastanesine, Adana ve Mersin İl Merkezlerine yakın mesafededir. Çevresi, konut, ticaret ve sanayi şeklinde teşekkül göstermiş yapılardan oluşmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Taştı (Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi) parseli üzerinde bodrum + zemin + 1 normal kattan ibaret betonarme otopark ve müştemilatı bulunmaktadır. 4811 ada 4 parsel numaralı parsel 7.431,00 m² alanlı olup, müştemilatı ile birlikte Adana Bulvarı, Ankara Bulvarı ve Ali Rıza Ergün Bulvarına cepheli olup köşe parsel durumundadır. Taşınmazların konumlu olduğu parselin toprak yapısı hakkında gözlem yapılamamış olup düz bir parsel yapısına ve amorf bir şekle sahip olduğu görülmüştür. Söz konusu parselin (Taştı) çevresindeki ada/parsellerin imar durumları genel olarak Ticari ve Ticari + Konut fonksiyonlu lejantlardan oluşmaktadır.



Koordinatlar

Enlem:36.9239399 Boylam:34.9263123

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: MERSİN – TARSUS
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 2 – 157
ADA - PARSEL	: 4811 - 4
YÜZÖLÇÜM	: 7.431,00 M ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 8494458
ARSA PAY/PAYDA	: 35/3174
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN / 11
MALİK - HİSSE	: AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ - 18.12.2014 - 24095

İL – İLÇE	: MERSİN – TARSUS
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 2 – 158
ADA - PARSEL	: 4811 - 4
YÜZÖLÇÜM	: 7.431,00 M ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 8494459
ARSA PAY/PAYDA	: 35/3174
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN / 12
MALİK - HİSSE	: AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ - 18.12.2014 - 24095

İL – İLÇE	: MERSİN – TARSUS
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 2 – 161
ADA - PARSEL	: 4811 - 4
YÜZÖLÇÜM	: 7.431,00 M ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 8494462
ARSA PAY/PAYDA	: 35/3174
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN / 15
MALİK - HİSSE	: AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ - 18.12.2014 - 24095
İL – İLÇE	: MERSİN – TARSUS
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 2 – 162
ADA - PARSEL	: 4811 - 4
YÜZÖLÇÜM	: 7.431,00 M ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 8494463
ARSA PAY/PAYDA	: 35/3174
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN / 16
MALİK - HİSSE	: AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ - 18.12.2014 - 24095

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM TAKBİS Portalı Sistemi'nden 05.05.2022 tarih ve saat 13:42'de alınan Tapu Kayıt belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır. Taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan: YÖNETİM PLANI: 02/06/2000- (MÜŞTEREK)

İrtifak: Kayıt bulunmamaktadır.

Rehin: Kayıt bulunmamaktadır.

Şerh: 20.04.2022 tarih 23172 yevmiye numarası ile//İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi nin 14/04/2022 tarih 2022/12192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 540234.07 TL bedel ile Alacaklı: İrtem Temizlik Hizmetleri Ve Otomotiv San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.// Şerh kaydı bulunduğu tespit edilmiştir. (Müşterek)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Rapora konu parsel son 3 yıllık dönemde mülkiyet değişikliğine ve imar değişikliğine uğramamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

05.05.2022 tarihinde, Tarsus Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, söz konusu 4811 ada 4 parselin yer aldığı parsel 26.10.1996 tarihli 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, Terminal lejantında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Tarsus Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmazların dosyasında, düzenlenmiş herhangi bir yıkım kararı, yapı tatil tutanağı, zabıt, dava dosyası, olumsuz karar veya cezai içerikli encümen kararı bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların, Tarsus Belediyesi arşivinde yapılan incelemede eski ada parsel numarası ile kayıtlı (3046/18) evraklara ulaşılmıştır. Aşağıda evrak bilgileri bulunmaktadır.

Mimari Proje Tarih/No: Bila

Yapı ruhsatı Tarih/No: 08.11.1999 – 224 (Tarsus Belediyesinden şifahen ve Yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır. Tarsus Belediyesi İmar arşivinde yapı ruhsatı belgesine ulaşılamamıştır.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarih/No: 02.12.2002 – 224 (Toplam 68 bağımsız bölüm ve 5.944,00 m2 alan için düzenlenmiştir.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarih/No: 07.09.2007 – 477 (15. Bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.)

Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların kat konumu, alan ve planlama olarak yapı kullanma ve eki projelerine uygun inşa edildiği öğrenilmiştir. Otogar içerisindeki bağımsız bölümler için (11.b.b, 12. B. Ve 16. B.b hariç) iskân belgesi tanzim edilmiş olup, yapı ruhsatına ulaşılamamıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu parseller üzerinde onaylı mimari proje ve ruhsatına bağlı kalınarak inşaa edilmiş yapılar bulunmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi
Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Tarsus, Mersin'in önemli ilçelerinden bir tanesidir. Tarsus'un Doğu'sunda Adana ili yer almaktadır. Tarsus'un Batı'sında ise Mersin yer almaktadır. Tarsus'un Kuzey'inde Çamlıyayla ve Pozantı yer almaktadır. Tarsus'un Güney'inde ise, Akdeniz yer almaktadır. Mersin ilinin Tarsus ilçesi, Antik Kilikya için stratejik bir önem arz etmektedir. Bununla birlikte Tarsus, Neolitik dönemden itibaren; tarihi yapısı ve coğrafi konumu ile farklı pek çok kültürün kaynaşmasına sahne olmuş bir Mersin ilçesi olarak bilinmektedir. Mersin ilinin Tarsus ilçesinin Kilikya için neden önemli olduğuna bakacak olursak, Tarsus'un, Anadolu'ya ulaşım için önemli bir kavşak niteliğinde olduğunu belirtmemiz gerekmektedir. Tarsus, ilk çağ ve orta çağ dönemlerinde, Tarsus'un Güney kısmında yer alan Regma Gölü sayesinde, Akdeniz ile bağlantı kurulan bir merkez niteliğinde olup, belirtilen dönemler için önemli bir ticaret merkezi olma özelliği taşımıştır. Mersin ilinin Tarsus ilçesinin ismi, ilk olarak Hitit metinlerinde geçmiştir. Hitit metinlerinde, Tarsus için, "Tarša" olarak söz edilmektedir. Tarsus; yani Tarša, Asur'luların düşüncelerine göre, Que krallığına başkentlik yapmış bir merkezdir. Tarsus'un ismi, M.Ö. 8. YY; ve M.Ö. 7.YY'da Asur'lular arasında "Tarzi" olarak anılmaktadır; Tarzu olarak da söz edilmektedir. Tarsus'un adı M.Ö. 6. YY; ve M.Ö. 5. YY'da değiştirilmiştir; Asur; ve Syennesis Krallıkları zamanına denk gelen bu isim değişikliğinin sonrasında, Pers'lerin Tarsus'ta bastırdıkları sikke paralara bakıldığında, Tarsus adı ile karşılaşılmaktadır. Tarsus'un Tarasis tarafından kurulduğu düşüncesi hâkimdir. Tarasis, Nuh Peygamber'in torunu olarak bilinmektedir ve bu bilgi Miratüliber isimli Arap tarihinde belirtilmektedir. Tarsus ismi Latince bir isim olup daha sonra kullanılmaya başlanmıştır; ilk dönemlerde ise, Grekçe olan Tarsos ismi kullanılmaktaydı.

TARSUS
Nüfus: 347.314

Tarsus nüfusu 2021 yılına göre 347.314.

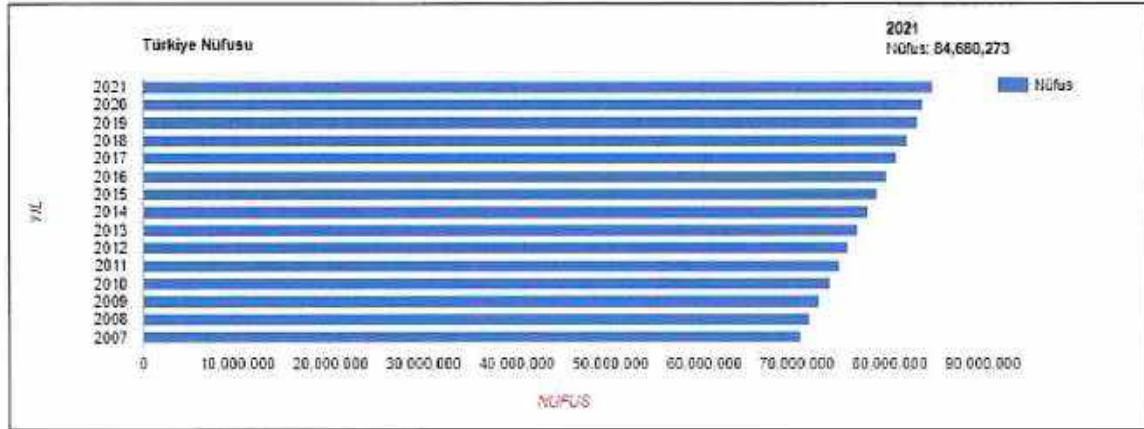
Bu nüfus, 175.096 erkek ve 172.218 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

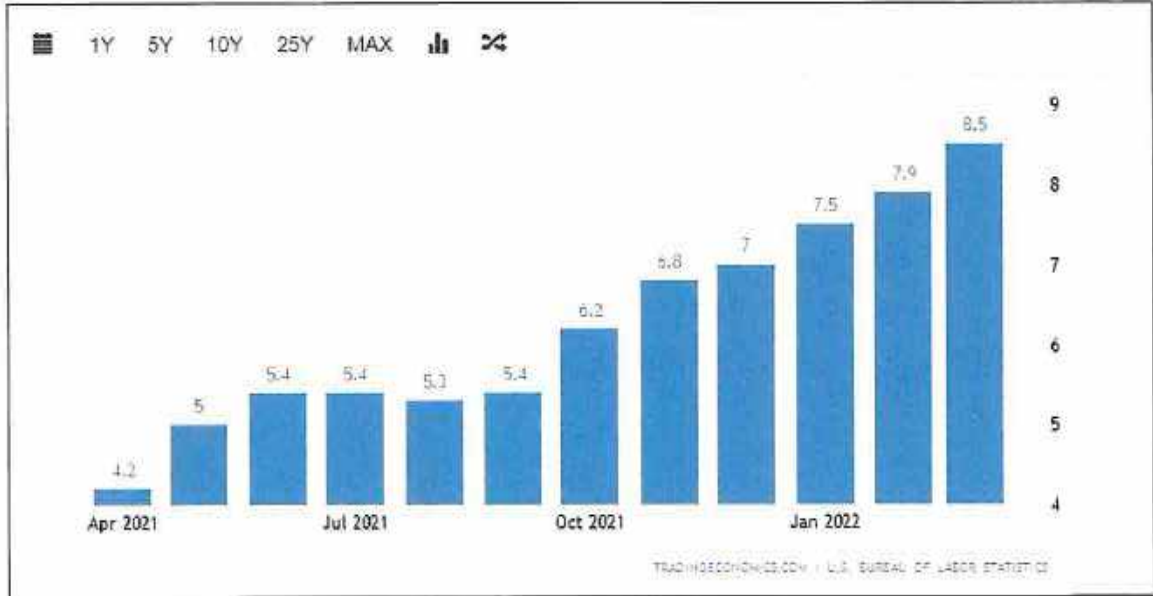


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

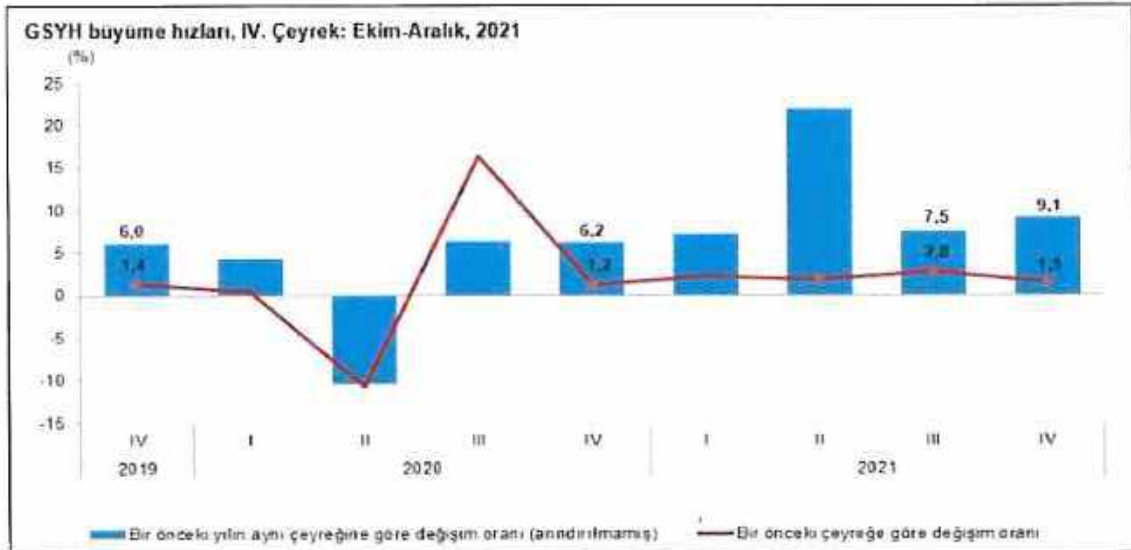


2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %7,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,71, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,46 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



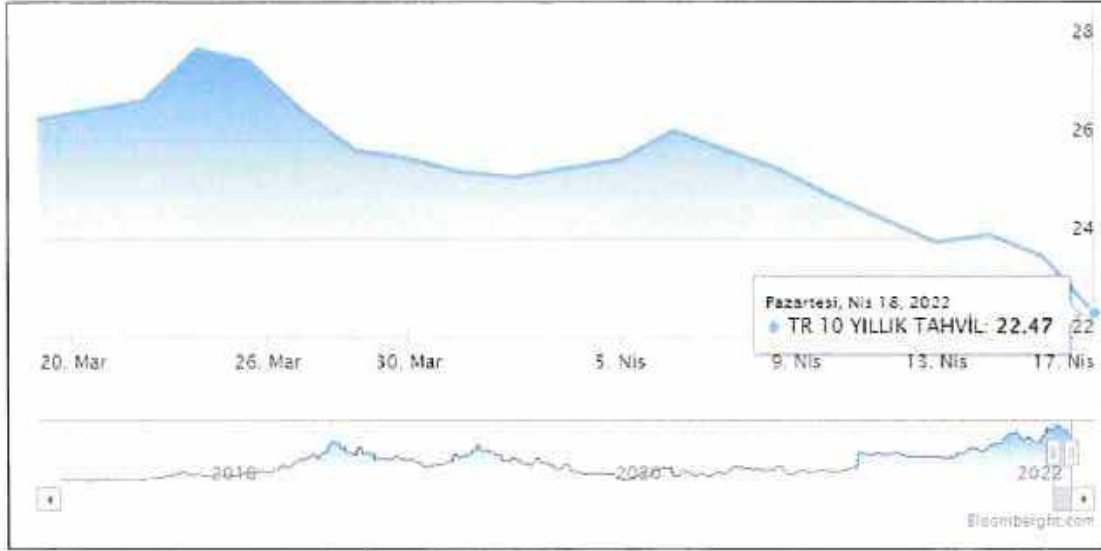
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mart ayı itibariyle %8,5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

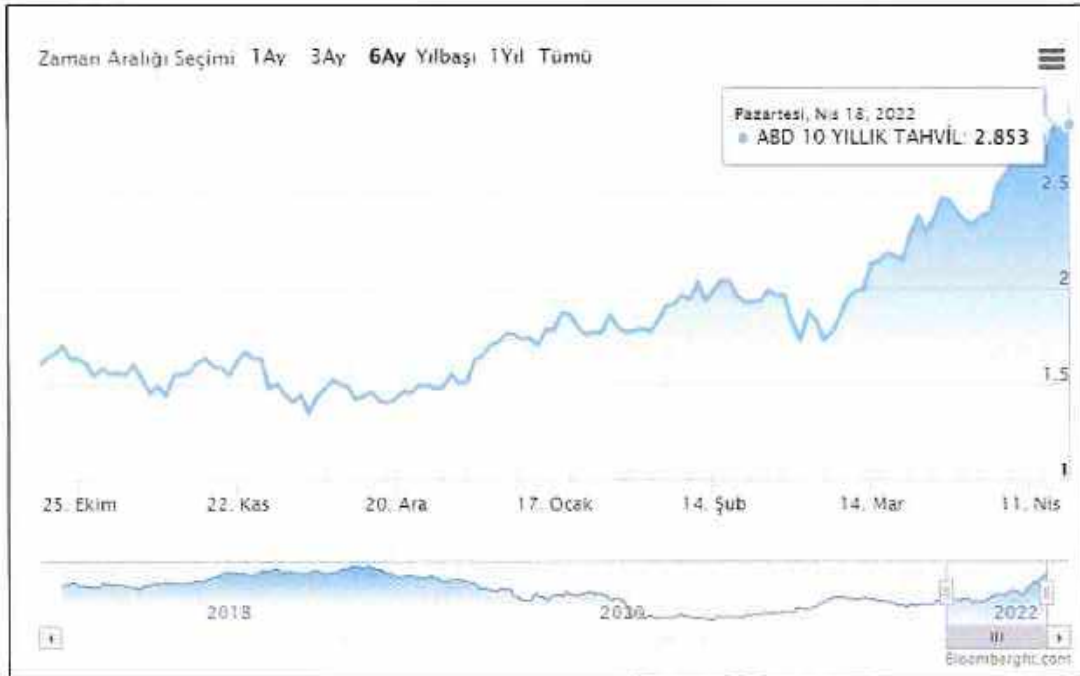


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,5 artmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %51,8 artarak 2 trilyon 313 milyar 810 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 198 milyar 968 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

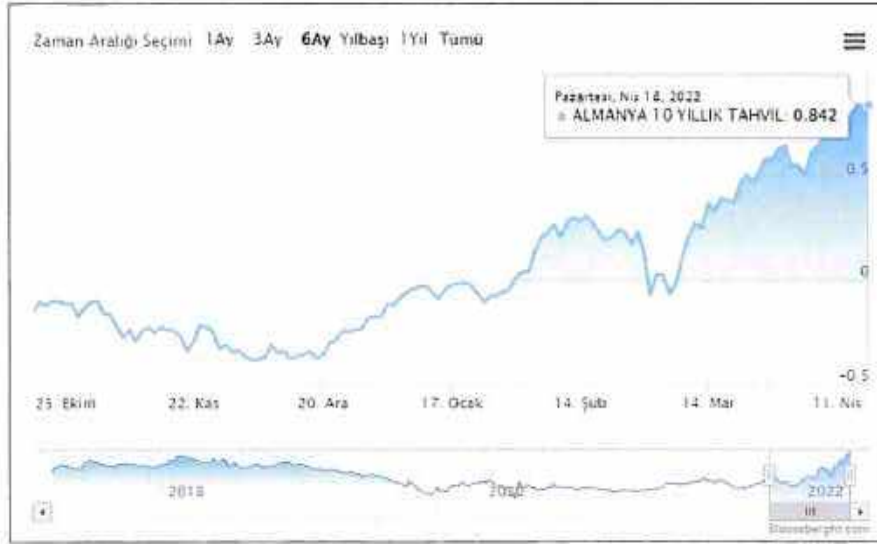
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Nisan 2022 itibariyle ortalama %22,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Nisan 2022 itibariyle ortalama 2.853 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Nisan 2022 itibarıyla ortalama 0,842 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:

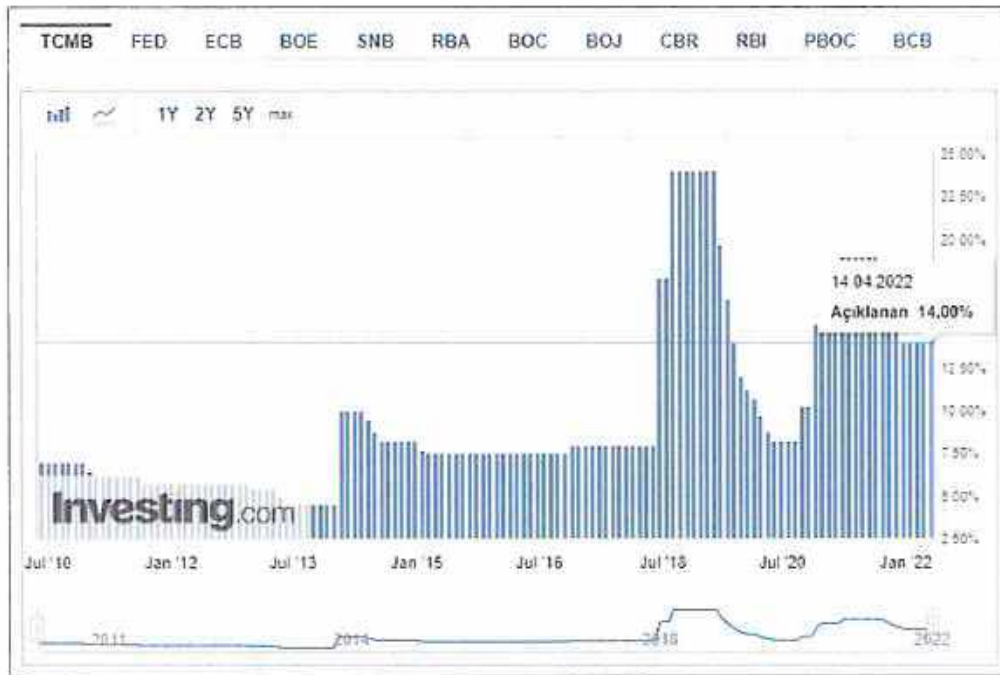


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla alış %19,02 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı sonrası %13-15 seyrine devam etmektedir.

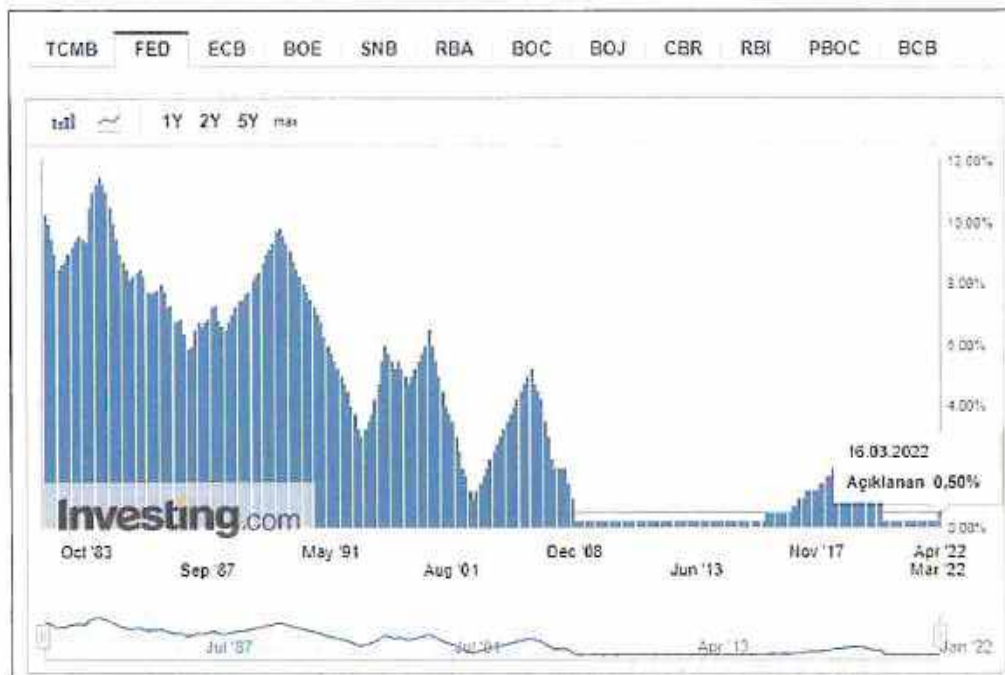


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ocak itibarıyla 0,5% civarında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ağustos 2021'de tekrar artışa geçerek Şubat 2022 tarihi itibariyle %14 dür.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek halihazırda 0,50% seviyesinde seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

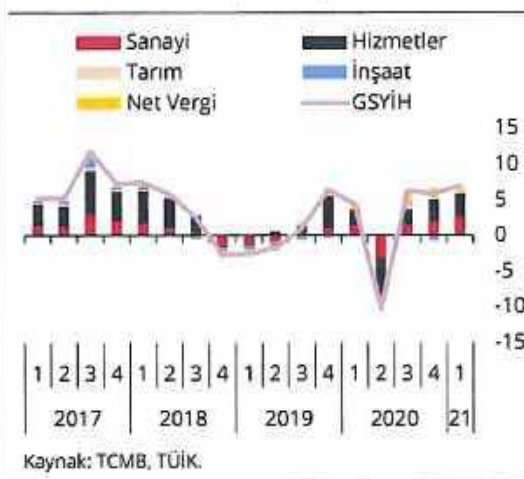


2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

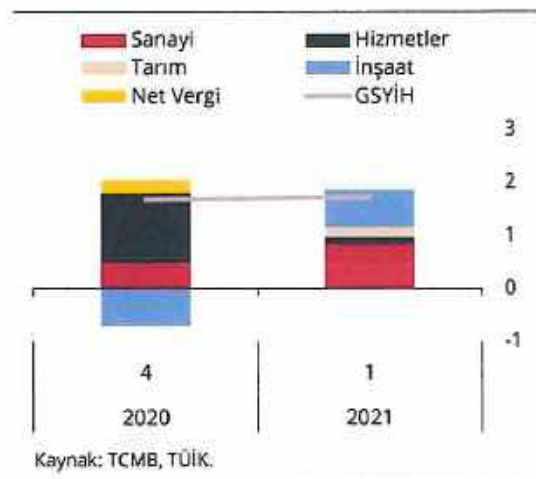
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstergesi olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Taştı (Tarsus Şehirlerarası Terminal işletmesi) Tarsus İlçe Merkezinin Beydeğirmeni semtinde, Bölgenin ana arterlerinden Adana ve Ankara Bulvarlarına cephelidir. Bölge, Tarsus Otoban yolu, D-400 karayoluna, Tarsus Şehir merkezine, İstasyona ve yeni yapılmakta olan Tarsus devlet hastanesine, Adana ve Mersin İl Merkezlerine yakın mesafededir. Çevresi, konut, ticaret ve sanayi şeklinde teşekkül göstermiş yapılardan oluşmaktadır.

Δ Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 4811 ada 4 parsel, Taştı(Tarsus Şehirlerarası Terminal işletmesi) ; 7.431 m² alanlı, geometrik olarak yamuk formunda olup üzerinde bodrum + zemin + 1 normal kattan ibaret betonarme otogar ve müstemilatı bulunmaktadır. Bodrum katında; Sığınak, otogar kullanımına uygun, 1 bağımsız bölüm nolu depo, 2 ve 3 bağımsız bölüm şeklinde bay ve wc + lavabolar, jeneratör odası, zemin katında; 4.b.b kafeterya, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 57, 58, 59, 60, 62, 65, 66,67, 68, 69 ve 70 b.b nolu dubleks bilet satış büroları, 13. b.b danışma bürosu, 14.b.b nolu turizm bürosu, 23.b.b nolu dubleks ilk yardım ünitesi, 24.b.b nolu emanet bürosu, 25.b.b nolu berber, 26.b.b. nolu lostra, 27, 28, 29....50. b.b nolu hediyelik eşya dükkanları, 51.b.b nolu süt mutfağı, 52.b.b dubleks emniyet bürosu, 53.b.b nolu P.T.T, 54.b.b nolu zabıta bürosu, 63 ve 64.b.b nolu bankamatikler, 71 ve 72.b.b nolu büfeler, 1.normal katta; 73.b.b nolu lokanta, 74.b.b nolu cemiyet odası, 75.b.b nolu anons odası.

76.b.b nolu çay ocağı, 77.b.b. nolu müdür odası olmak üzere, Konu taşınmazların konumlu olduğu Taşti'de toplam 77 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu Tarsus Otogarı kullanımına uygun yapı malzemeleri ile inşa edilmiştir. Otogar girişi onaylı mimari projesine göre ve mahallinde, batı girişi ve güneyde iki giriş olmak üzere üç girişlidir. Ayrıca otogarın batı cephesinde peronları 3 adet girişi bulunmaktadır.

***11 bağımsız bölüm numaralı Dupleks Bilet Satış Bürosu;** Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m2 kullanım alanına eklentisi olan 1. katı ise, galeri ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 13,00 m2 kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz zemin kat ve 1.katında toplam 35,00 m2 kullanım alanına(zemin kat: 22 m2 + 1 kat: 13 m2) sahiptir. Konu taşınmaz Metro Turizm tarafından aktif olarak bilet satış bürosu olarak kullanılmaktadır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Projesine aykırı olarak taşınmaz 11 ve 12 nolu taşınmazlar arasındaki duvar kaldırılarak birlikte kullanılmaktadırlar. Zeminler; Seramik kaplamadır. Duvarlar; plastik boyalıdır. Bağımsız bölümde ısınma ihtiyacı klima ile sağlanacak şekilde soğutma/ısıtma tesisatı bulunmaktadır.

***12 bağımsız bölüm numaralı Dupleks Bilet Satış Bürosu;** Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m2 kullanım alanına eklentisi olan 1. katı ise, galeri ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 13,00 m2 kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz zemin kat ve 1.katında toplam 35,00 m2 kullanım alanına(zemin kat: 22 m2 + 1 kat: 13 m2) sahiptir. Konu taşınmaz Metro Turizm tarafından aktif olarak bilet satış bürosu olarak kullanılmaktadır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Projesine aykırı olarak taşınmaz 11 ve 12 nolu taşınmazlar arasındaki duvar kaldırılarak birlikte kullanılmaktadırlar. Zeminler; Seramik kaplamadır. Duvarlar; plastik boyalıdır. Bağımsız bölümde ısınma ihtiyacı klima ile sağlanacak şekilde soğutma/ısıtma tesisatı bulunmaktadır.

***15 bağımsız bölüm numaralı Dupleks Bilet Satış Bürosu;** Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m2 kullanım alanına eklentisi olan 1. katı ise, galeri ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 13,00 m2 kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz zemin kat ve 1.katında toplam 35,00 m2 kullanım alanına(zemin kat: 22 m2 + 1 kat: 13 m2) sahiptir. Konu taşınmaz Mersin Villa Turizm tarafından aktif olarak bilet satış bürosu olarak kullanılmaktadır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Duvarlar; plastik boyalıdır. Bağımsız bölümde ısınma ihtiyacı klima ile sağlanacak şekilde soğutma/ısıtma tesisatı bulunmaktadır.

***16 bağımsız bölüm numaralı Dupleks Bilet Satış Bürosu;** Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m2 kullanım alanına eklentisi olan 1. katı ise, galeri ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 13,00 m2 kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz zemin kat ve 1.katında toplam 35,00 m2 kullanım alanına(zemin kat: 22 m2 + 1 kat: 13 m2) sahiptir. Konu taşınmaz Efe Tur tarafından aktif olarak bilet satış bürosu olarak kullanılmaktadır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Duvarlar; plastik boyalıdır. Bağımsız bölümde ısınma ihtiyacı klima ile sağlanacak şekilde soğutma/ısıtma tesisatı bulunmaktadır.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Tarsus Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmazların dosyasında, düzenlenmiş herhangi bir yıkım kararı, yapı tatil tutanağı, zabıt, dava dosyası, olumsuz karar veya cezai içerikli encümen kararı bulunmamaktadır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış büroları olarak kullanılmaktadırlar.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

➤Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

➤Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli* görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli* görülmektedir.

7 Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

7 Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştiren* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf ile yapılan görüşmede, otogar içerisindeki bilet satış ofislerin her birinin 400.000,00-TL ile 450.000,00-TL bandında satılabileceği öğrenilmiştir.

ESNAF: 0 542 324 96 44

[E:2 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf ile yapılan görüşmede, otogar içerisindeki bilet satış ofislerin her birinin yıllık 14.000,00-TL + 18 KDV ile Mersin Büyükşehir Belediyesinin belirlemiş olduğu kira değerlerinin olduğu belirmiştir.

ESNAF: 0 535 088 80 90

[E:3 Kiralık büro]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf ile yapılan görüşmede, zemin katı 22 m2 alanlı ve 1.katı 13 m2 alanlı toplam 35,00 alanlı olduğu beyan edilen bilet satış bürosu için yıllık 14.000 TL + kdv ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

ESNAF: 0 530 524 33 01

[E:4 Rayiç Değer]: Tarsus Belediyesi Gelirler Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, konu taşınmazlardan 11. 12. Ve 16. b.b nolu taşınmazların her birinin 35,00 m2 alanlı ve 132.824,68 TL rayiç değerinin olduğu, 15.b.b ise 59 m2 ve 223.904,46 TL rayiç değerinin olduğu öğrenilmiştir.

[E:5 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf ile yapılan görüşmede, otogar içerisindeki bilet satış ofislerin her birinin 400.000,00-TL ile 450.000,00-TL bandında satılabileceği öğrenilmiştir.

ESNAF: 0 537 417 10 77

[E:6 Genel Beyan]: Mersin Büyükşehir Belediyesi Kira ve tahsis Şube Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazların konumlu olduğu Tarsus otogarında, 11.05.2022 tarihli ihale ile bilet satış bürolarının her birinin yıllık 16.000,00-TL + KDV kira değerlerinin Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş olduğu beyan edilmiştir.

ŞUBE MEMURU: 0 324 533 14 02

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların içerdiği farklı unsurlar nedeni ile bulunduğu bölgede kendisi ile birebir benzer koşullara sahip emsaller bulunamamıştır. Bu nedenle taşınmazın bulunduğu bölgedeki aynı imar durumuna sahip (iptal söz konusu) arsa emsalleri bulunmuş ve bölge emlakçılarından beyan alınmıştır. Emsallerden yola çıkılarak parsellerin lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, peyzaj alanları, saha betonları, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların içerdiği farklı unsurlar nedeni ile bulunduğu bölgede kendisi ile birebir benzer koşullara sahip emsaller bulunamamıştır. Bu nedenle taşınmazın bulunduğu bölgedeki aynı imar durumuna sahip (iptal söz konusu) arsa emsalleri bulunmuş ve bölge emlakçılarından beyan alınmıştır. Emsallerden yola çıkılarak parsellerin lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, peyzaj alanları, saha betonları, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alındığında taşınmazlara aşağıda belirtilen değerler takdir edilmiştir.

Taşınmazların otogar içerisinde konumlu olması birim değerlerini olumlu yönde etkilerken, Kullanım açısından çeşitliliğinin düşük olması ve çok sayıda benzer boş dükkan olması birim değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

DEĞERLEME TABLOSU					
B.B. NO	NİTELİK	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	KİRA DEĞER (TL/AY)
11	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU	35,00	12.142,86 ₺	425.000,00 ₺	1.500,00 ₺
12		35,00	12.142,86 ₺	425.000,00 ₺	1.500,00 ₺
15		35,00	12.142,86 ₺	425.000,00 ₺	1.500,00 ₺
16		35,00	12.142,86 ₺	425.000,00 ₺	1.500,00 ₺
TOPLAM				1.700.000,00 ₺	6.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara proje yüzölçümü dikkate alınarak (K.D.V hariç) 1.700.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıda kat irtifakı kurulmuş olup tarafımızca yalnızca 4 adet bağımsız bölüm değerlendirilmesi yapıyor olması sebebiyle arsa değeri tespit edilmemiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıda kat irtifakı kurulmuş olup tarafımızca yalnızca 4 adet bağımsız bölüm değerlendirilmesi yapılıyor olması sebebiyle Yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıda kat irtifakı kurulmuş olup tarafımızca yalnızca 4 adet bağımsız bölüm değerlendirilmesi yapılıyor olması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *İçerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı **efektif brüt gelir**

sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %3,50 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,34 olacağına kanaat getirilmiştir. Bu durumda konu taşınmazın gelir Yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~(TL)
11	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU	35,00	42,86	₺1.500,00	₺18.000,00	/	0,0434	₺414.746,54
12		35,00	42,86	₺1.500,00	₺18.000,00	/	0,0434	₺414.746,54
15		35,00	42,86	₺1.500,00	₺18.000,00	/	0,0434	₺414.746,54
16		35,00	42,86	₺1.500,00	₺18.000,00	/	0,0434	₺414.746,54
TOPLAM		140,00		₺6.000,00	₺72.000,00			₺1.658.986,18

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda 1.660.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazların her biri için aylık 1500 TL kira bedeli olacağı tespit edilmiştir.

Değerin belirtildiği tabloda yer alan aylık kira değeri, konu taşınmazların birlikte kullanılmaları göz önünde bulundurularak takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı imar planında belirtilen kullanımıdır. Bu bağlamda değerlendirme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının "Terminal-Bilet satış ofisi" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4 adet bağımsız bölüm değerlendirme yapılmış olup müşterek ve bölünmüş kısım değerlendirme yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazlar tapuda niteliği bilet satış bürosu olup hali hazırda niteliklerine uygun şekilde kullanılmaktadır. Ana yapıda kat irtifakı kurulu olması sebebiyle taşınmazların değerinin belirlenmesinde en etkili yolun Pazar yaklaşımı olacağına kanaat getirilmiştir. Gelir analizi taşınmazların kira değerleri üzerinden bilgi amaçlı olarak yapılmıştır. Ana taşınmazda kat irtifakı kurulu olması ve 4 adet bağımsız bölüm değerlendirme yapılıyor olması sebebiyle de maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda faal durumda işyeri olup tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dâhil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış büro'larına ait piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu binanın Kira Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazlar için Büyükşehir belediyesinde belirlenmiş olan kira değerleri mahkeme sürecinde olup, kira değeri, mahkeme sürecine dahil olmadan önceki kira değerleri göz önünde bulundurularak kira değeri takdir edilmiştir.

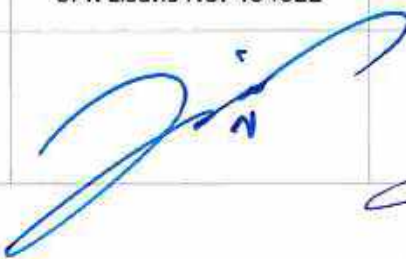
Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Böylelikle;

Rakamla; Toplam: 1.700.000,00-TL ve Yazıyla Bir Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirasıdır.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 2.006.000TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 15,1926 TL'dir.

İsmail ARSLAN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405883	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri