



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1129

Aralık 2022



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022 - 1129
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli 6490 ada 18 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Üç (43) 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.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
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	10
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	10
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.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	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	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
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	30
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	30
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	30
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	31
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1129 / 29.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi No: 120, İlkadım/Samsun UAVT Kodu: 2332046776
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 Parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda akaryakıt istasyonu olarak faaliyettedir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 6490 ada 18 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" lejantlı olup, E:0.60 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz üzerinde 31.03.2009 tarihi itibarıyla, 15 yıl müddet ile PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ lehine intifa hakkı tesis edilmiştir. Mevcut tesis kullanımına ait olup herhangi bir kısıtlılık durumu oluşturmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	12.000.000,00-TL (On İki Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	14.160.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 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 11.12.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2022 tarihinde Özel 2022-1129 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" nitelikli taşınmazın adil piyasa 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 03.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ 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 daha önce;

*28.12.2020 tarih Özel 2020-1370 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*27.12.2021 tarih Özel 2021-2020 sayılı değerlendirme raporu 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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
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.
Sermayesi : 111.600.000,-TL
Halka Açıklık : % 99
Telefon : 0 212 344 12 88 Pbx
E-Posta : info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 parselde bulunan “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

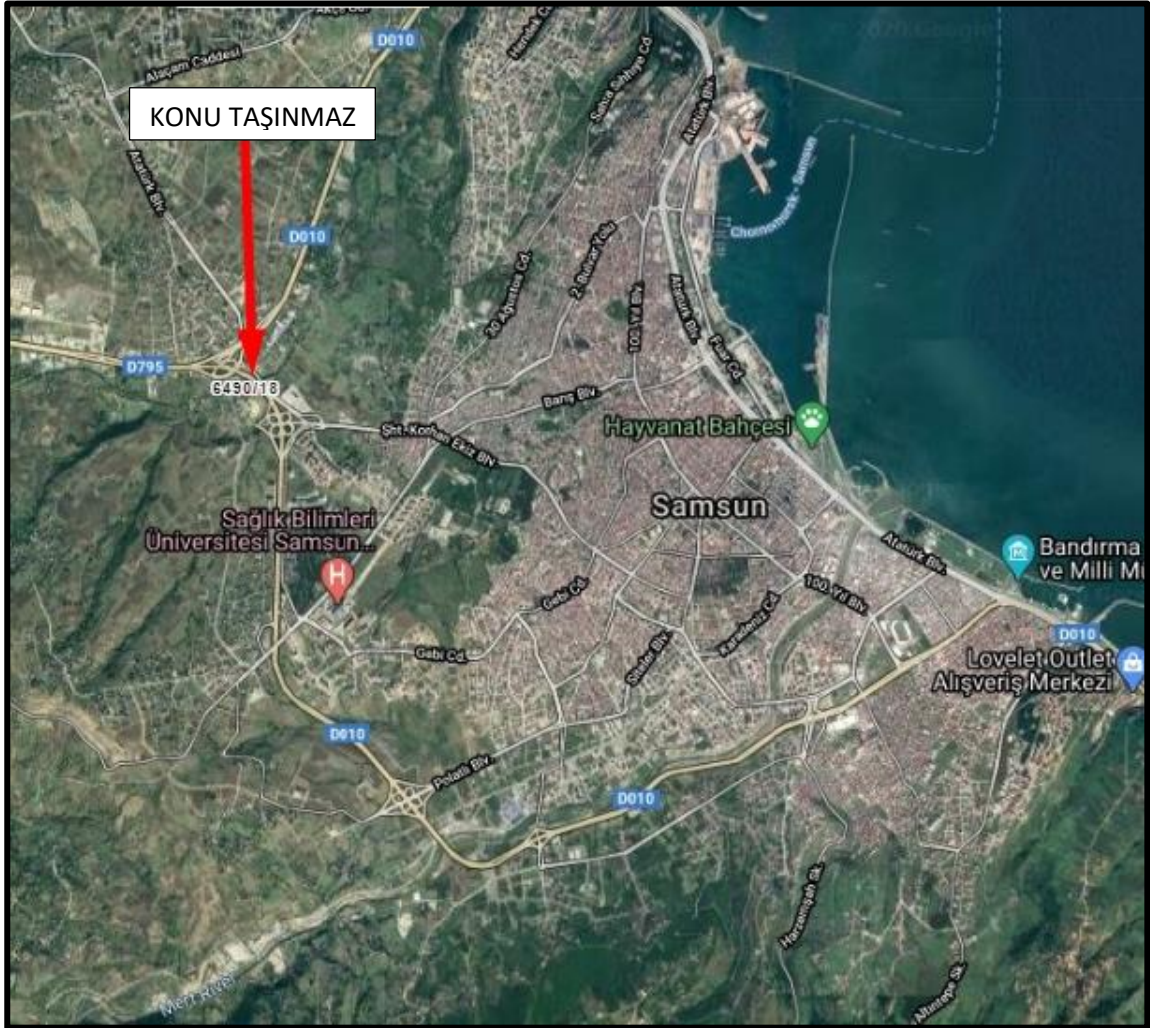
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

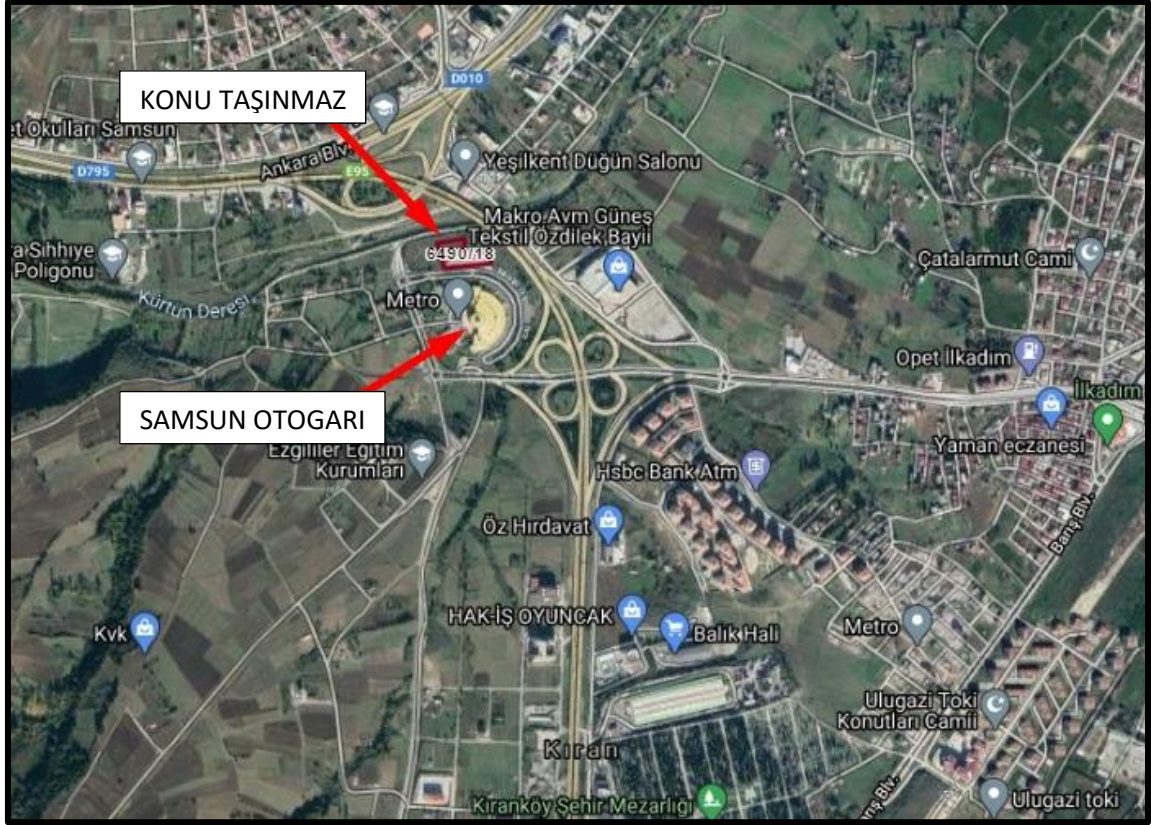
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi'nde yer almaktadır. Tapu kaydında "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı olan gayrimenkul, şehir merkezine yaklaşık 5km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede konut vasıflı olarak gelişimini sürdüren bir bölgededir. Yakın çevresinde yapılaşma seyrek durumdadır. Bölgenin doğu kısmında yapılaşma yoğun halde olup Ankara Bulvarı'nın batısında yapılaşma seyrek durumdadır. Taşınmazın yer aldığı batı kısımda genellikle boş imar parselleri ve 1-2 katlı müstakil konut yapıları bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.

Taşınmaz, şehrin ana arterlerinden olan Ankara Bulvarı ve Şehit Korhan Ekiz Bulvarlarının kesişiminde, Samsun otogarı bitişiğinde yer almakta olup ulaşımı toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaza il merkezinden ulaşmak için; Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinde batı istikametinde ilerlerken bu yolun Ankara Bulvarı ile kesiştiği kavşak geçildikten sonra Samsun Otogarı bitişiğinde konumludur.





Koordinatlar: Enlem: 41.288623 - Boylam: 36.288923

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: SAMSUN/İLKADIM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KIRAN
CİLT - SAYFA NO	: 19/1873
ADA - PARSEL	: 6490/18
YÜZÖLÇÜM	: 5880.84 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU
TAŞINMAZ ID	: 1992151
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (18.02.2011 - 2446)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

İrtifak: İntifa hakkı vardır.(15 yıl) - (PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ Lehine - 31.03.2009 / 7721)

Taşınmaz üzerinde ‘İntifa Hakkı’ tesis edilmiş olup, intifa hakkı süresinin tamamlanmasına kadar, taşınmazın kullanılma ve kiraya verilme hakkı intifa hakkının lehtarına aittir. Söz konusu irtifak hakkı; taşınmazın alım satımına konu edilmesi, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesi ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

Konu taşınmazın tapu kayıtları, imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu 6490 ada 18 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU” içerisinde kalmakta olup E:0,60 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için İlkadım Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Taşınmaz için Avrasya GYO A.Ş.'nin 22.09.2022 tarihli KAP bildirisinde Faaliyet raporunda 6490 ada 20 parselde bulunan akaryakıt istasyonu ile birlikte mevcut kiracısı olan Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'ye 1 (bir) yıllık süre ile yeniden kiralanmıştır. İlgili sözleşmeye göre taşınmazlar için aylık toplam 60.000 TL+KDV kira bedeli ödenecektir. Tarafımızca kira sözleşmesi incelenmemiş olup bilgiler Avrasya GYO A.Ş. adına ait Kap bildirimlerinden alınmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, İlkadım Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıda verilmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz evrak (yıkım, tutanak vb.) bulunmamaktadır.

*05.05.2008 tarih ve 03 sayılı: Yol seviyesi üstü 1 kat, 75 m2 inşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

*28.07.2009 tarih ve 04 sayılı Yol seviyesi üstü 1 kat, 95 m2 inşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

Taşınmaza ait dosyada mimari projeye ulaşılammıştır. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde market ve ofis olarak kullanılan yaklaşık 95m2 kullanım alanlı yapının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapının mimari projesi ile uyumlu olup olmadığı kontrol edilememiş olup söz konusu yapı; yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve kullanım alanı bakımından uygundur.

Akaryakıt istasyonuna ait Çalışma Ruhsatı, EPDK Lisans vb. bilgiler aşağıdaki gibidir.

24.10.2019 tarih, 49 sayılı 2. Sınıf gayrisihhi müessese için alınmış İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı,

16.03.2010 tarihi başlangıçlı 12 yıl süre ile alınmış BAY/939-82/27393 numaralı EPDK Lisansı bulunmaktadır. (EPDK resmi sitesi üzerinden yürürlükte olduğu teyit edilmiştir.)

Lisans Durumu	Lisans No	Unvan	Vergi No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tesis Adresi	İlçe	İl	Dağıtım şirketi	Dağıtıcı Tadil Tarihi	Alt Başlığı
Yürürlükte	BAY/939-82/27393	MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6200522704	16.03.2010	16.03.2022	Kıran Mahallesi Vatan Caddesi No:120 (Ada:6490 , Patla:- , Parsel:18)	İLKADIM	SAMSUN	PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ		AKARYAKIT

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 taşınmazın 'Yapı Denetimi' hakkındaki kanunun yürürlük tarihinden önce inşa edilmiş olması sebebi ile bu kanuna tabi değildir.

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

Rapora konu taşınmaz "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

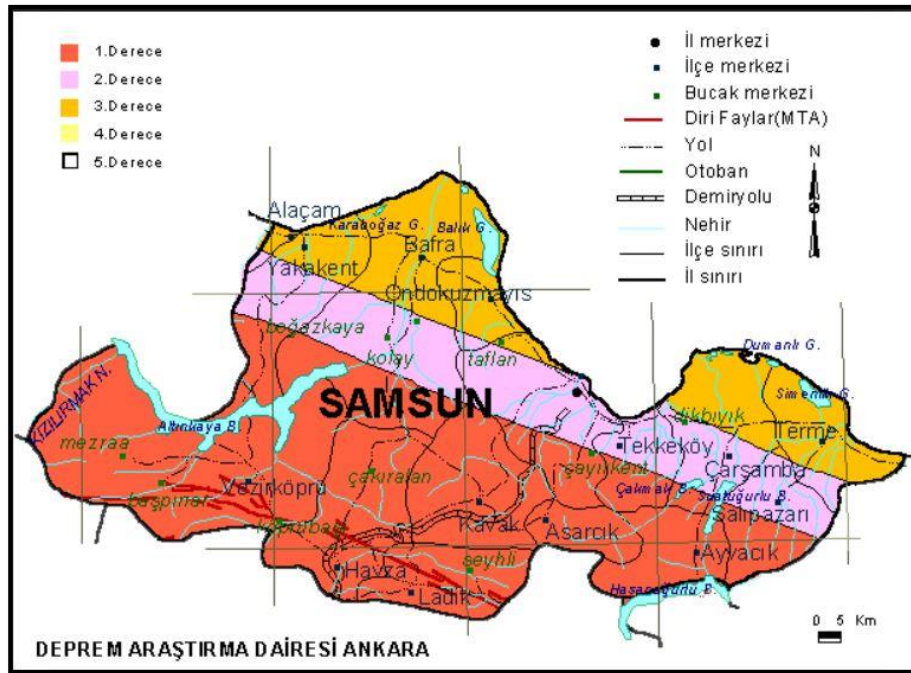
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.356.079 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Yerleşim geçmişi MÖ 6.000 yılına dek uzanan Samsun'da varlığı bilinen en eski halk MÖ 12. yüzyıla kadar burada bulunan Kaşkalar'dır. Kaşkaların ardından Hitit dönemini yaşayan şehir, MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında birkaç kez el değiştirmiş ve devamında Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından Makedonya, Pontus, Roma, Bizans egemenliği gören Samsun, bunların ardından bir Ceneviz kolonisi haline gelmiştir. Bu dönemde Danişmendiler Beyliği tarafından kuşatılan şehir alınamamış ve şehrin hemen yanına "Müslüman Samsun" adıyla bilinen yeni bir şehir kurulmuştur. I. Mehmed dönemine dek iki Samsun şehri de varlığını sürdürmüş, bu dönemde her iki şehir de Osmanlı Devleti topraklarına katılarak birleştirilmiştir. 1422-1428 yılları arasında Kubadoğulları eline geçen Samsun, 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin ilânına dek Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır. Türkiye'nin kurulmasına dek uzanan 19 Mayıs 1919'da Mustafa Kemal'in Samsun'a çıkışıyla başlayan sürecin başlangıç durağı olması nedeniyle özel bir konumu bulunan Samsun 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı'na ev sahipliği yapmaktadır. Buna izafeten resmî mahiyete sahip "Güneşin Doğduğu Şehir" sloganıyla tanıtılmakta, Samsun 19 Mayıs Marşı ise Samsun'un resmî marşı mahiyeti taşımaktadır. Öte yandan "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak da anılmaktadır.

9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısından özellikle Kızılırmak ve Yeşilırmak önemli nehirler olup oluşturdıkları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %392 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir.



İlkadım; Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² [2] olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 312,332 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir.[3] İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur. İlçede hakim rüzgarlar genellikle mevsimlere göre farklılıklar gösterir. Yaz mevsiminde Karadeniz Bölgesinde mevzii yüksek basınç, Anadolu'da ise mevzii bir alçak basınç merkezi meydana gelir. Dolayısıyla Karadeniz'den antisiklon merkezine doğru akan rüzgarlar oluşur, ve bunlar kuzey-doğu ve kuzey-batı rüzgarlarıdır. Kış mevsiminde ise geçici alçak basınç merkezlerini etkisi altındadır. İlçede güneybatı ve güney yönlerinden esen kuru ve sıcak rüzgarlar, ilçede bulunan nemi azaltır. İlçenin nisbi nem ortalaması %73'tür. Özellikle Nisan ve Mayıs aylarında bu rakam ortalama %77-79'a ulaşır. Aralık ayında ise %70'e düşer. İlçenin mutlak nemi ise yılda ortalama 5.0 gramdır. Mutlak nem sıcaklıkla doğru orantılı olduğundan yaz aylarında en yüksek değeri bulur. İlçeye en fazla yağış Kasım ayında, en az yağış ise Mayıs ayında düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. Yağmur gün sayısı yılda ortalama 100 gündür. İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir Belediyesi kurulunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademe belediyelerini de içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri olmuştur. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığı giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

İlkadım Nüfusu - Samsun

İLKADIM
Nüfus: 340.421

İlkadım nüfusu 2021 yılına göre 340.421.

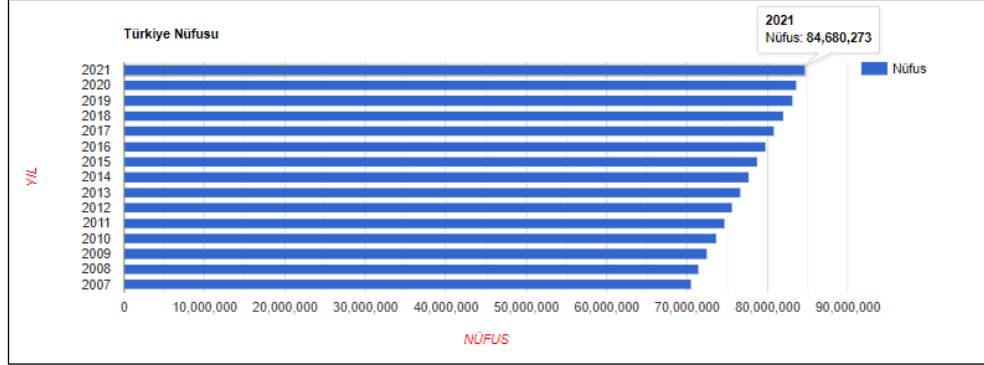
Bu nüfus, **168.060** erkek ve **172.361** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,37 erkek, %50,63 kadındır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

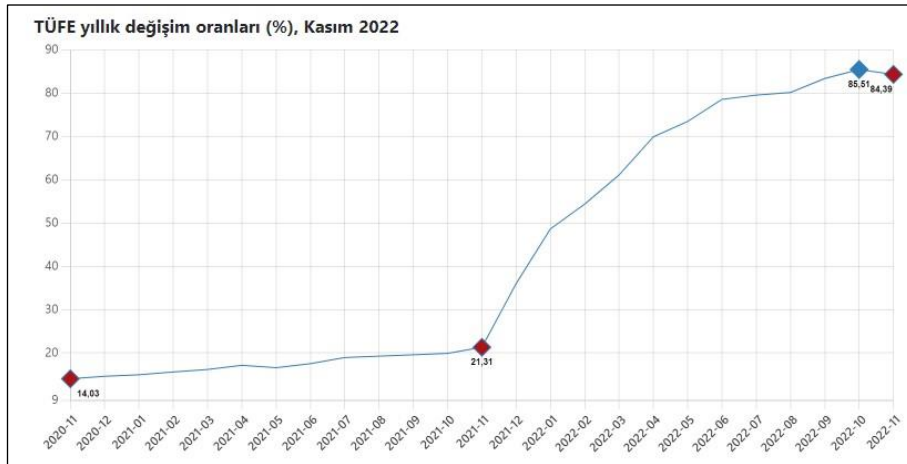
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

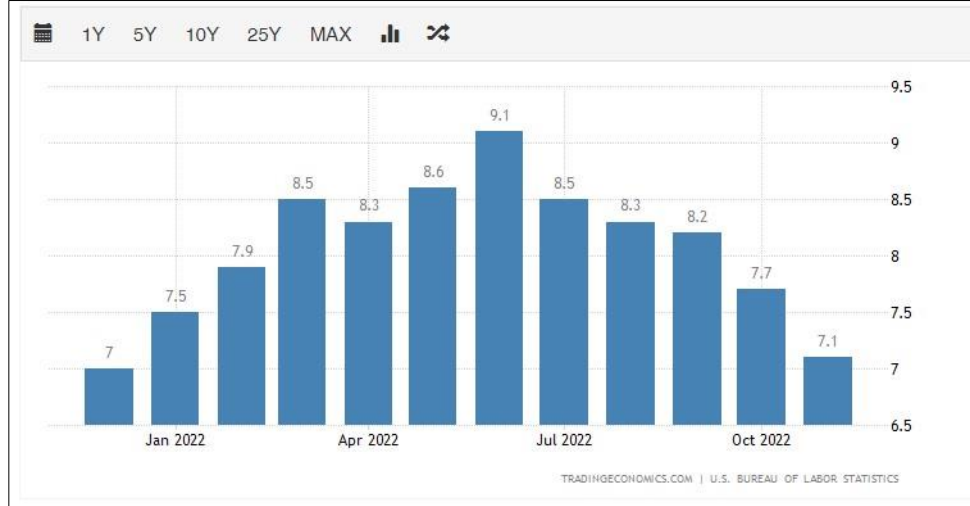


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

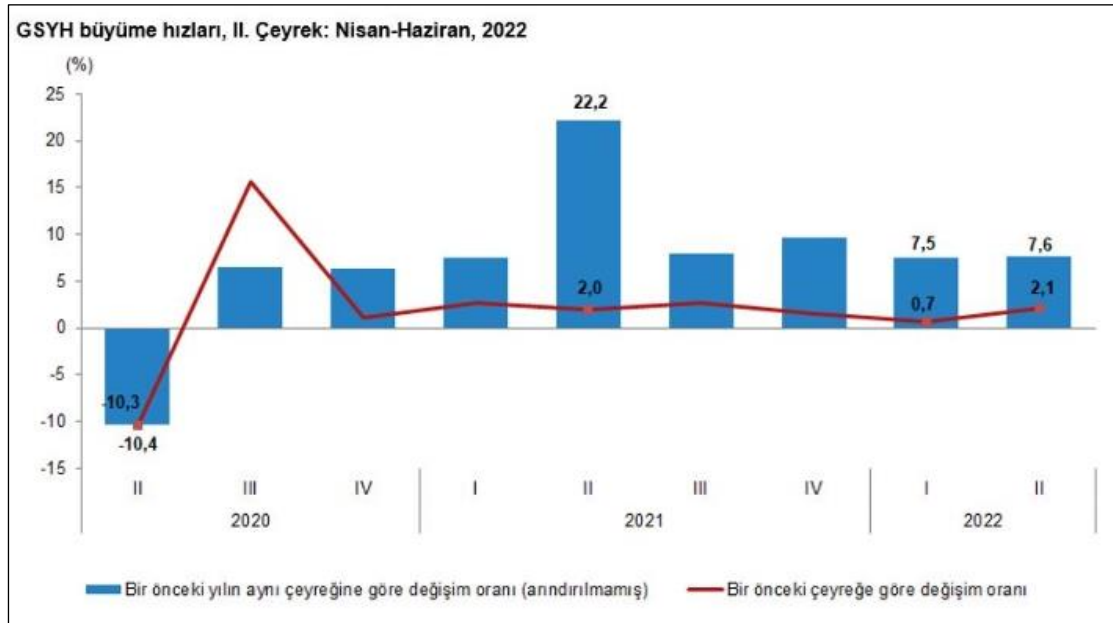


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (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 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

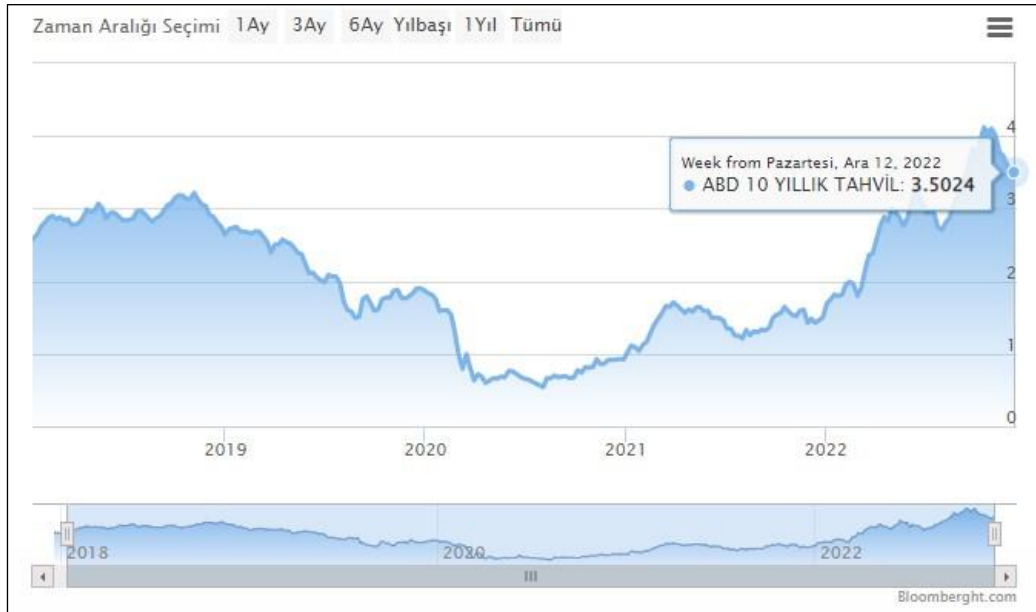


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

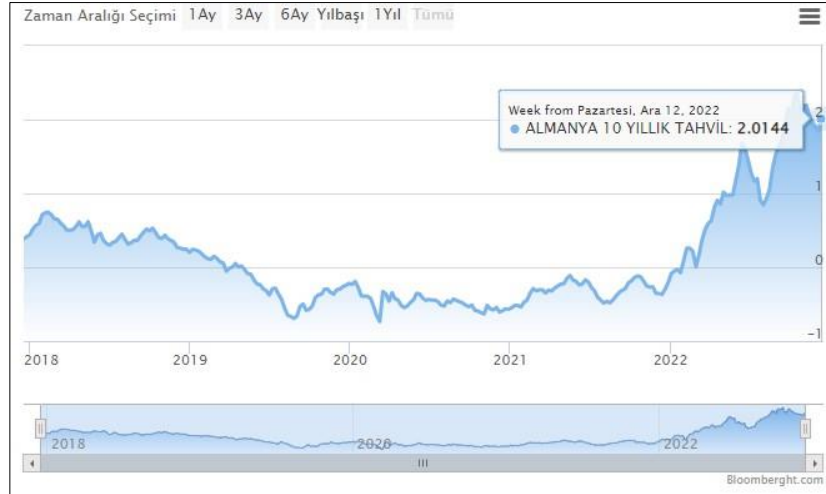
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 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 Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

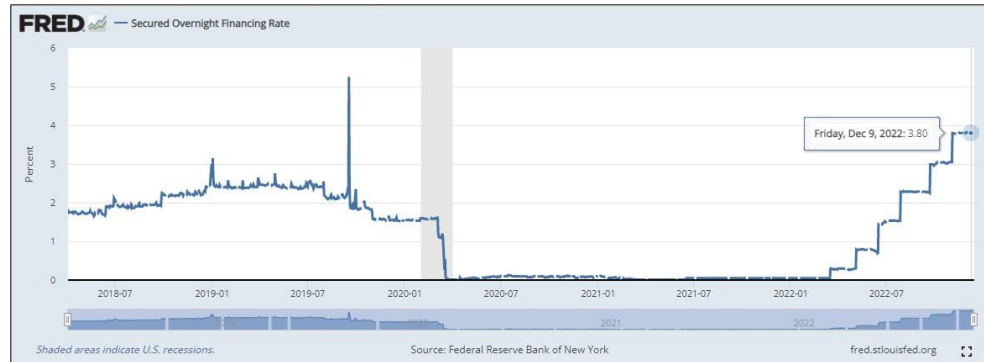


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 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 düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



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 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

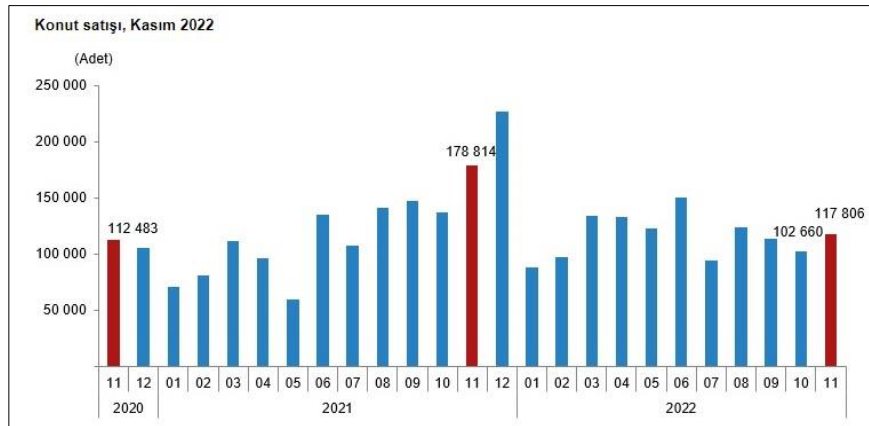
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki 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’nin öncü göstergesi durumundadır.

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’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

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 olumuz 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.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

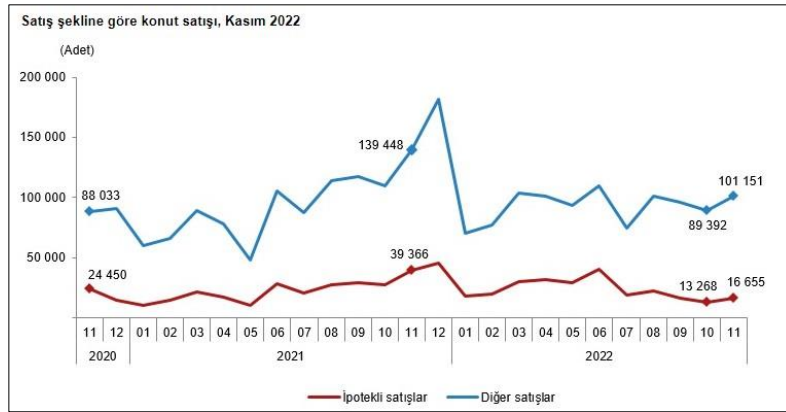


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

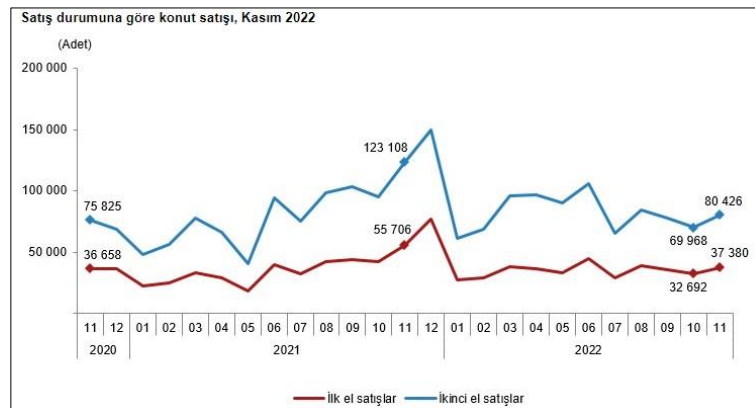
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



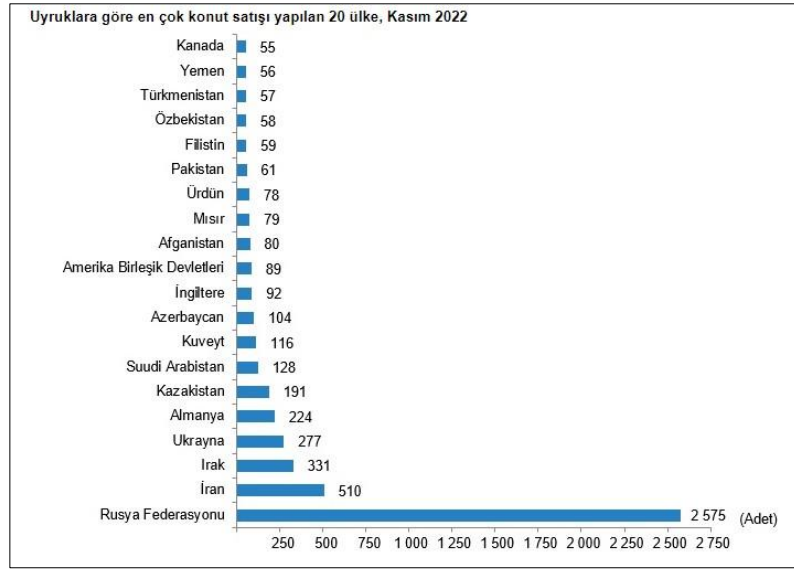
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



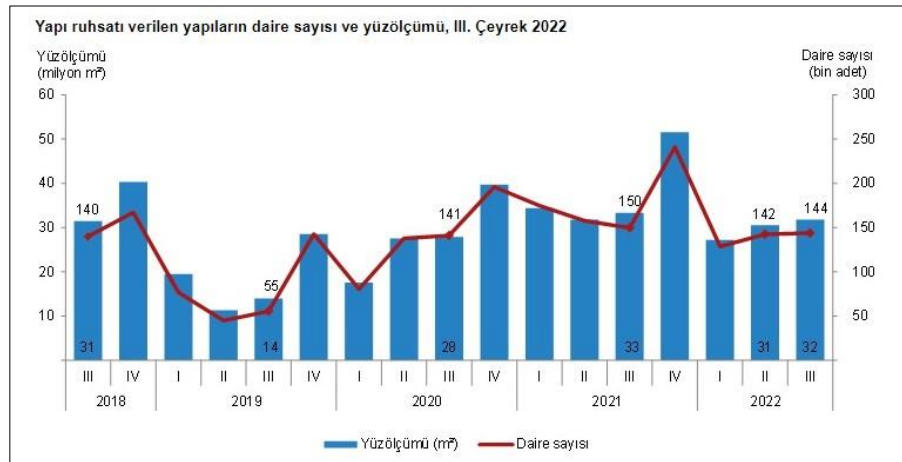
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 6490 ada 18 parsel 5880,84 m2 yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Güneyde 19 numaralı parsel üzerinde yer alan otogar içi yoluna yaklaşık 120m. cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerde komşu parseller bulunmaktadır. Taşınmaz halihazırda akaryakıt istasyonu olarak faaliyettedir. Parsel üzerinde yaklaşık 3300m2'lik alan saha betonu ile kaplıdır. Parsele giriş ve çıkışlar cephe aldığı otogar içi yolu üzerinden sağlanmaktadır. Otogar içi olarak tabir edilen yol sadece Samsun şehirlerarası otobüs terminaline gelen otobüslerin peronlara ulaşım ve peronlardan çıktığında terminal dışına ulaşım sağladığı yoldur. Söz konusu yol diğer araç trafiğine açık durumda değildir. Bu nedenle taşınmazdan terminale giren araçlar harici araçlar faydalanmamaktadır.

Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış olup yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde market ve ofis olarak kullanılan 95m2'lik yapının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapı; yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve kullanım alanı bakımından uygundur. Yapı betonarme tarzda inşa edilmiştir. Dış cephesi kompozit malzeme ile kaplanmış, iç mekan market, wc ve ofis hacimleri olarak bölümlendirilmiştir. İç mekanda zeminler seramik kaplamalıdır. Duvarlar wc hacimlerinde seramik kaplamalı, diğer alanlarda sıva üzeri plastik boyalıdır. İç kapılar alüminyum doğramadır. Yapı oldukça bakımlı durumdadır. İdari yapı dışında kalan servis alanında yaklaşık 175m2 kanopi, 80m2 tonoz çatı bulunmaktadır. İstasyon kullanımında 3 adet akaryakıt adası, 2 adet 30.000 LT, 2 adet 15.000 LT akaryakıt tankı bulunmaktadır. Tanklar yeraltı tipidir.

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda akaryakıt istasyonu olarak kullanılmaktadır.

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 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 unsuru kapsamaz.

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

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

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

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

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

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde 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*.

➤ 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*.

➤ 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme 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 gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme 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 sayısallaştırdıklarına 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 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,30, 4 kat konut imarlı 599 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Yaşar Gayrimenkul: 0 362 435 51 55

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,30, 4 kat konut imarlı 1028 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 2.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Değişim Gayrimenkul: 0 362 400 40 22

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,30, 4 kat konut imarlı 2253 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 4.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Turyap Gayrimenkul: 0 362 502 32 32

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,30, 4 kat konut imarlı 804 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 1.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Kul Gayrimenkul: 0 543 473 46 62

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,30, 4 kat konut imarlı 1830 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 3.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Bersu Gayrimenkul: 0 532 640 20 82

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	599,00m ²		1.028,00m ²		2.253,00m ²		804,00m ²		1.830,00m ²	
Satış fiyatı	850.000 TL		2.200.000 TL		4.500.000 TL		1.600.000 TL		3.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.419 TL		2.140 TL		1.997 TL		1.990 TL		1.639 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	35%	-	35%	-	40%	-	35%	-	35%	-
Çevre Düzeni Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+
İndirgenmiş birim fiyat	1.206 TL		1.819 TL		1.498 TL		1.692 TL		1.311 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.505TL/m ²									

[E:6 Satılık Akaryakıt İstasyonu] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı il sınırında Çarşamba ilçesinde ana cadde üzeri, 2200 m2 arsa üzerinde kurulu, 6 adet pompası bulunan, günlük yaklaşık 15.000 LT satışı beyan edilen istasyon 46.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 785 85 55

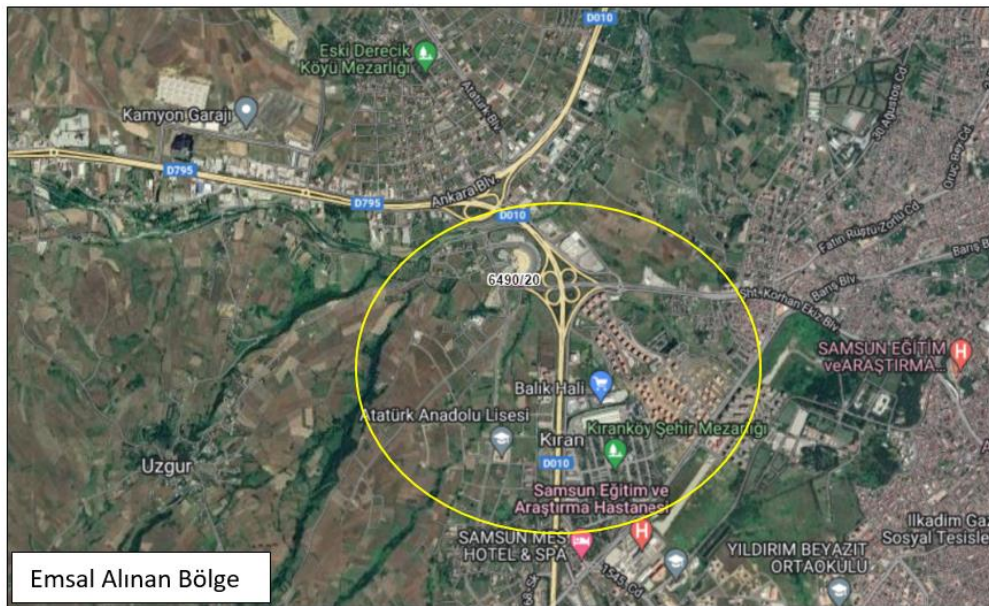
[E:7 Kiralık Akaryakıt İstasyonu] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı il sınırında Tekkeköy ilçesinde cadde üzeri, 2450 m2 arsa üzerinde kurulu, 6 adet pompası bulunan, günlük yaklaşık 4.500 LT satışı beyan edilen istasyon aylık 60.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 330 00 50

[E:8 Kiralık Akaryakıt İstasyonu] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı il sınırında Tekkeköy ilçesinde cadde üzeri, 2500 m2 arsa üzerinde kurulu, 6 adet pompası bulunan, günlük yaklaşık 10.000 LT satışı beyan edilen istasyon aylık 140.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 330 00 50

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgedeki konut ve kentsel çalışma alanı lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak bir arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede konut lejantlı arsaların birim fiyatları konumlarına göre değişiklik göstermekle birlikte 1400 TL/m2 ile 2000 TL/m2 aralığında pazarlanmaktadır. Bölgedeki Kentsel Çalışma Alanı lejantlı arsaları ise yine konumlarına göre değişiklik göstermekte, 2000 TL/m2 ile 2500 TL/m2 aralığında fiyatlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz konum itibarı ile herhangi bir karayoluna cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaza giriş çıkışlar 19 numaralı parsel üzerinde yer alan ve otogar içi yol olarak tabir edilen, peronlara ulaşım sağlayan yol üzerinden sağlanmaktadır. **Bu nedenle taşınmazdan sadece otogara giriş çıkış yapan otobüsler istifade edebilmektedir.** Taşınmazın otogar dışındaki araç trafiğinden faydalanamaması dezavantajlı yönüdür. Bu veriler ışığında taşınmaza 1487 TL/m2 arsa değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 5.880,84 m2 x 1487 TL/m2 = ~8.750.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **8.750.000,00- 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, imar durumu, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerde yapılan incelemede taşınmazın bakımlı olduğu görülmüştür. Taşınmaza ait birim maliyet belirlenirken yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuş ve buna göre bir yapı birim değeri belirlenmiştir. Yapı her ne kadar bakımlı olsa da 2008 yılında inşa edilmiş olması göz önünde bulundurularak %15 civarında amortisman düşülmüştür.

NİTELİĞİ	ALAN (m2)	BİRİM FİYAT (TL/m2)	YIPRANMA (%)	DEĞER
İDARİ YAPI	95,00	4.650,00 ₺	15,00	376.000,00 ₺
KANOPI	175,00	1.500,00 ₺	15,00	230.000,00 ₺
SAHA BETONU	3300 (m3)	800,00 ₺	15,00	2.244.000,00 ₺
ALTYAPI VB. MALİYETLER				400.000,00 ₺
TOPLAM				3.250.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 8.750.000,00-TL Yapı Değeri = 3.250.000,00-TL
 Toplam Değeri = 12.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **12.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 *çererebilir*. 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 yöntemin kullanılma aşamasında taşınmazın mahallinde otomasyon kayıtlarından elde edilen 2020 ve 2021 yılı 12 aylık ve 2022 yılı 9 aylık veriler esas alınmıştır. Söz konusu kayıtlar dikkate alınarak 10 yıllık işletme dönemine göre gelir analizi yapılmıştır.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %23 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu EPDK tarafından lisanslı olup hali hazırda faaldir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Akaryakıt ve Lpg istasyonları Özel Ticari Mülkler kapsamına girmektedir. Standardın ilgili bölümünde Özel ticari mülkler; “Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değerine sahip olan mülkler” olarak tanımlanmıştır. Bu tarz gayrimenkullerde değerlemenin Gelir Yöntemine göre yapılması doğru olacaktır. Buradan hareketle değerlemeye konu taşınmaza Gelir Yöntemi baz alınarak değer takdir edilmiştir.

Bu yöntemde istasyona ait 2020 ve 2021 yılı 12 aylık, 2022 yılı 9 aylık otomasyon verileri ile indirgenmiş nakit akışı yapılarak değer belirlenmiştir. İşletme dönemi 10 yıl olarak esas alınmıştır. Kar oranı ilgili firmadan alınan bilgiler dikkate alınarak belirlenmiştir. Alınan bilgilerde tesisin iskontolar sonrasında karlılık oranı %2,75 olarak belirlenmiştir. Akaryakıt gelir artış oranı ise akaryakıt değerinde radikal değişiklikler göz önüne alınarak %5 olarak belirlenmiştir. Kapitalizasyon oranı ise tesisin son yıl gelirleri ve benzer konumdaki tesisler dikkate alınarak %6,66 (15 yıl) olarak belirlenmiştir.

GELİR YÖNTEMİ										
ÖNGÖRÜLER		SATIŞ	Yıllık Gelir	Kar Oranı	Net kar	YILLARA GÖRE AKARYAKIT TOPLAM SATIŞ GELİRİ 01.01.2020 - 30.09.2022 (33 ay) 15.691.440 TL				
Akaryakıt Gelir Artış Oranı	5,00%	Akaryakıt	5.705.978,18 ₺	2,75%	156.914,40 ₺					
Market Gelir Artış Oranı	0,00%	Market	0,00 ₺	0,00%	0,00 ₺					
Kira Gelirli Artış Oranı	0,00%	Kira Geliri	0,00 ₺		0,00 ₺					
İşletme Dönemi	10 yıl									
İskonto Oranı	23,00%									
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU										
YILLAR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Akaryakıt Net Kar	156.914,40 TL	164.760,12 TL	172.998,13 TL	181.648,03 TL	190.730,43 TL	200.266,96 TL	210.280,30 TL	220.794,32 TL	231.834,03 TL	243.425,74 TL
Market Net Kar	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL
Cafe Net Kar	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL	- TL
Artık Değer										3.837.793,14 TL
Toplam Nakit Akışı	156.914,40 TL	164.760,12 TL	172.998,13 TL	181.648,03 TL	190.730,43 TL	200.266,96 TL	210.280,30 TL	220.794,32 TL	231.834,03 TL	4.081.218,87 TL
Bugünkü Değeri (TL)	156.914,40 TL	133.951,32 TL	114.348,69 TL	97.614,73 TL	83.329,65 TL	71.135,07 TL	60.725,06 TL	51.838,46 TL	44.252,35 TL	633.350,16 TL
TOPLAM DEĞER	1.447.459,87 TL									

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~1.450.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazın yer aldığı bölgede akaryakıt istasyonları ile ilgili yapılan araştırmalar ve edinilen bilgiler ışığında rapora konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı 0,0666 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın maliyet bedeli daha yüksek olması sebebiyle tespit edilen değeri ve kapitalizasyon oranı yardımıyla kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın kira değeri :12.000.000 TL x 0,0666 = ~ 800.000 TL/12 ay = ~66.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 6490 ada 18 parselde bulunan "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu EPDK tarafından lisanslı olup hali hazırda faaldir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Akaryakıt ve Lpg istasyonları Özel Ticari Mülkler kapsamına girmektedir. Standardın ilgili bölümünde Özel ticari mülkler; "Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değerine sahip olan mülkler" olarak tanımlanmıştır. Bu tarz gayrimenkullerde değerlemenin Gelir Yöntemine göre yapılması doğru olacaktır. Ancak tesisin son yıllarda gelirlerinin düşmüş olması, artan gayrimenkul değerleri sonrasında maliyet bedelinin daha yüksek olması, gelir yöntemi ile tespit edilen değerinin giderek düşmesi sebebiyle değerlemede maliyet yöntemi esas alınmıştır.

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. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu intifa hakkı mevcut tesisin kullanımda olduğu Petrol Ofisi lehine olup olumsuz bir durum yoktur.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere 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 parsel " AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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 gayrimenkulün 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 gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 18 nolu parselde bulunan “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul 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 yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi 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 maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla 'Maliyet Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **12.000.000,00-TL** ve Yazıyla **On İki Milyon Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 14.160.000,00-TL 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\$:18,6966 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. **UYGUNLUK BEYANI**

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz 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 Takyidat Belgeler,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6490/18
Taşınmaz Kimlik No:	1992151	AT Yüzölçümü(m2):	5880.84
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İlkadım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1873	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU

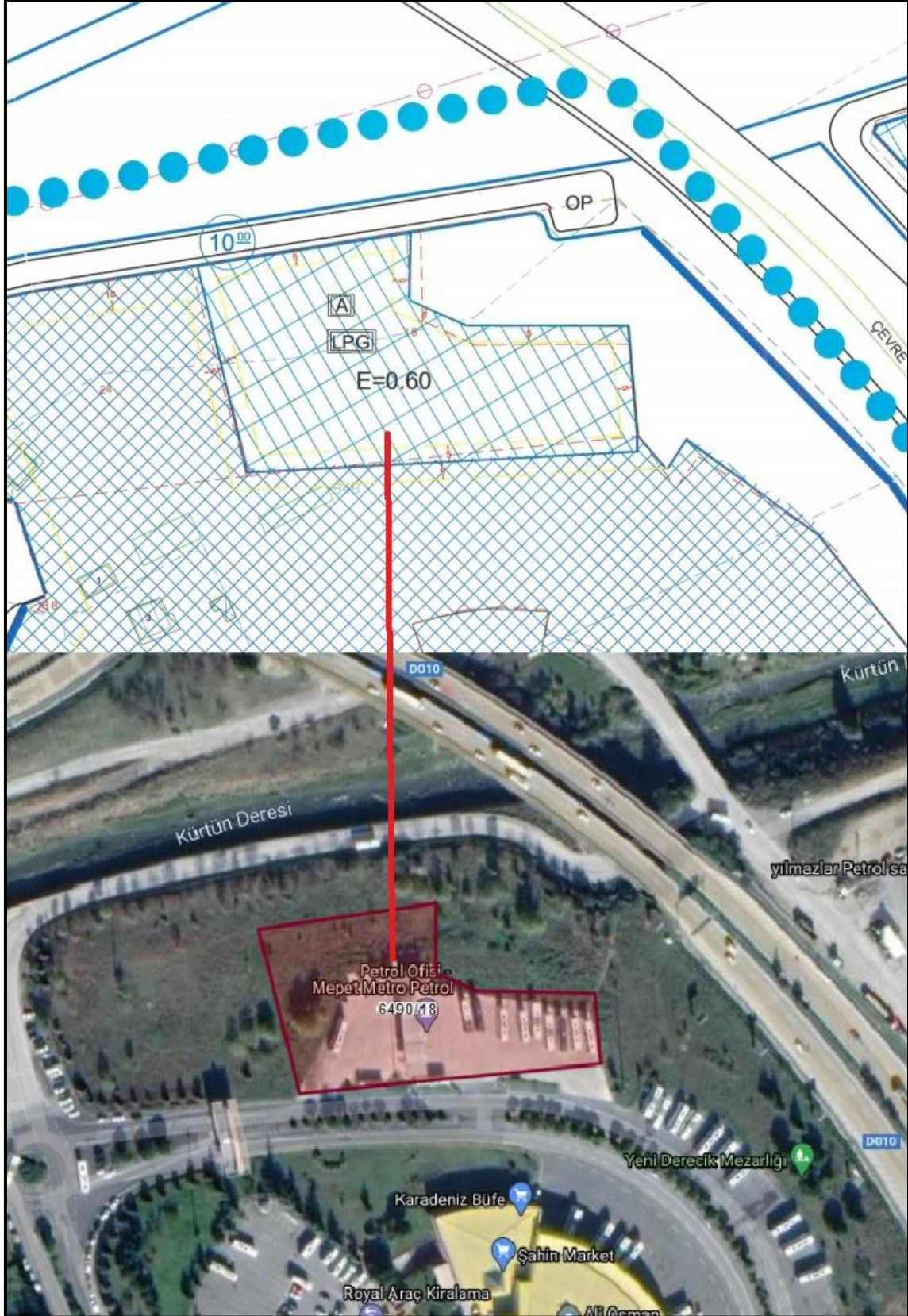
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786962	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5880.84	5880.84	Satış 18-02-2011 2446	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	15 yıl müddetle İntifa hakkı vardır.	Soyad	(SN:8186458) PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7290015043	İlkadım - 31-03-2009 14:40 - 7721	

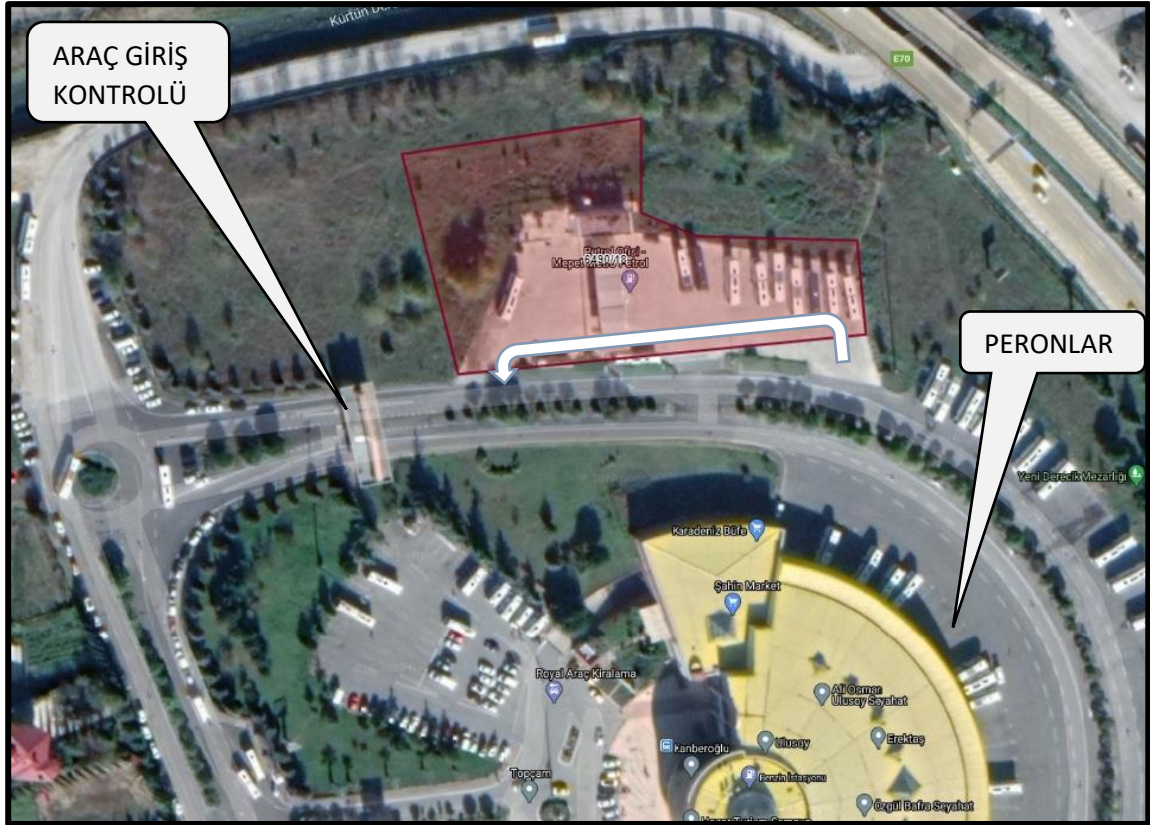
Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	1992151
İl	Samsun
İlçe	İlkadım
Mahalle/Köy	Kıran
Ada	6490
Parsel	18
Tapu Alanı	5.880,84
Nitelik	Akaryakıt Servis İstasyonu
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	19J1a



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI										127992																																																																					
1. Ruhsat veren kurum Büyükşehir Belediyesi					8. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yeniden ☐ 11.Göçendime ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforitli ☐ 5.Kat katları ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.Yeni ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Çeşitli ☐ 16.İsm değişikliği ☐ 8.Taahhüt ☐ 17.İnşaat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19....					9. Ruhsatın onay tarihi 05.05.2008		10. Ruhsat no. 03		11. İlk ruhsat tarihi 03																																																																	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: SAMSUN İlçe: MERKEZ Bölge: MERKEZ Köy: YEŞİLKENT Belediye: YEŞİLKENT BELEDİYESİ Mahalle: KIRAN MAH. Mahalle tanımlı kodu: 3 Milyon, bin, yüz, caddenin, sokak, köyün adı: VATAN CADDESİ Caddesi Caddenin/Sokakın tanımlı kodu: 120 Dış kapı no: 184 Site adı: Mavi köy adı:					13. İmar planı onay tarihi 10.06.2002					14. İmar durumu tarihi 07.09.2007		15. İmar durumu no. 559		16. Zemin altı onay tarihi 02.08.2007																																																																	
3. Parça no 19J-1A					4. Ada no 6490					5. Parçesi no 18					6. Blok no					7. Bağlı olan bölme no																																																											
17. Parçesi onay tarihi 11.12.2003					18. Parçesi kullanma amacı AKARYAKIT-					19. Parçesi alanı (m ²) 5880.84					20. Tapu ve caddesi belgesi veren kurum 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ					21. Tapu ve caddesi belgesi tarihi 21.11.2008					22. Tapu ve caddesi belgesi no. 13483																																																						
23. ÇED raporu onay tarihi					24. Planlanan inşaat başlama tarihi					25. Planlanan inşaat bitirme tarihi					26. Ruhsatın geçerlilik tarihi																																																																
Yapı Sahibinin										Yapı Mühendisinin										Şantiye Şefinin																																																											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMESİ A.Ş. 57919392566										32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no PETROL OFİSİ A.Ş.										43. Adı soyadı, unvanı																																																											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ										34. Oda sicil durum belge no 0										44. TC kimlik no																																																											
29. Vergi kimlik no 6200136401										36. Vergi kimlik no 6102403684										45. Oda sicil durum belge no																																																											
30. Adres BÜYÜK İSTANBUL OTOGARI DERNEK BİNASI KAT:2 BAYRAMPAŞA/İSTANBUL										37. Sigorta sicil no 456102403684										38. Sözcüme tarihi 28.04.2008										39. Sözcüme no 03																																																	
31. İnşa										40. Yapı mülkiyetli yerli belge no.										46. Sigorta sicil no										47. Sözcüme tarihi										48. Sözcüme no																																							
41. Site esas adres BÜYÜKDERE CAD. NO: 37 B BLOK 34398 AYAZAGA ŞİŞLİ İSTANBUL										42. İnşa										49. Adres										50. İnşa																																																	
Form Düzelenin Kısmına İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler																																																											
51. Kullanma amacına göre yapının bağlanmış bölümleri ile ortak alanları										54. Benzer yapı sayısı 1										55. Yapıda bağlanmış bölümler 1										56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 1										57. Yapının taban alanı (m ²) 570.00										58. Yapı inşaat alanı (m ²) 570.00																													
12305 - Benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu										59. Toplam yapı sayısı 1										60. Toplam bağlanmış bölümler 1										61. Toplam konut birimi (daire) sayısı 1										62. Toplam taban alanı (m ²) 570.00										63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 570.00																													
12301 - Servis hizmetleri için kullanılan bina										64. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1										65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1										66. Yapının toplam kat sayısı 1										67. Kat sayısı 1																																							
										68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 5.85										69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 5.85										70. Yapının toplam yüksekliği (m) 5.85										71. Kat yüksekliği (m) 5.85																																							
Toplam 12301 - Servis hizmetleri için kullanılan bina										72. Yapının sınıfı III										73. Yapının grubu A										74. 1 m ² maliyet (YTL) 399.00										75. Yapının maliyeti (YTL) 227430.00										76. Yapının arsa değeri (YTL) 2940420.00										77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 3167850.00										78. Form doldurana kadar yapılan maliyet (YTL) 227430.00									
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri																																																											
79. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kalitesi ☐ 2. Bina içi kalitesi ☐ 3. Kat kalitesi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Kömür ☐ 7....										85. Testler ☐ 1. Anıms ☐ 2. Belki kütübesi ☐ 3. Açık olma ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pneu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hırsır ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paralel ☐ 11. Yangın tehlikesi ☐ 12....										86. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Belki kütübesi ☐ 3. Açık olma ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pneu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hırsır ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paralel ☐ 11. Yangın tehlikesi ☐ 12....										87. Yapının Yapı Sistemleri ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yıkma (Kargir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karne ☐ 6....																																																	
80. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9....										81. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termofon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mıyınak ☐ 6....										82. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7....										83. İçme suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tazeleme suyu										84. Azık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforitli																																							
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri										Yapı Projeleri																																																											
90. Onay tarihi										91. Adı soyadı										92. TC kimlik no										93. Oda sicil durum belge no.										94. Adres										95. İnşa																													
Mimar										M.TAYFUR ÖZTÜRK										29386207836										34-3474										BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL										10.05.2008																													
Statik										BAŞAK AYKIN SELÇUK										2409161106										34-3075										BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL										10.05.2008																													
Elektrik										CENGİZ TAŞ										53383605214										34-2050067774										BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL										10.05.2008																													
Mekanik tesisat										ÖNDER BENGÜ										52876152512										3014										BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL										10.05.2008																													

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli Varan Kurum: SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				9. Belgelin veriliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni				10. Belgelin onay tarihi: 28.07.2009		11. Belge no: 04	
2. Belge verilen yapının adresi: SAMSUN İlçe: İLKADIM				12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Değişi							
Bucak: Kırca Koy: Kırca				8. Tadilat ☐ 9. Dergi ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Gölgedirime ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekânîk Tesisat							
Belediye: İLKADIM BELEDİYESİ				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.05.2008				14. İlk yapı ruhsatı no: 04		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 06.05.2008	
Mahalle: KIRAN Manavla tanımlı kodu: 100				16. Son yapı ruhsatı no: 04				17. Yenileme ruhsatı tarihi:			
Meydan/kuşluk/çayır/akarsu/köyü adı: VATAN CADDESİ				18. Yeniden ruhsat tarihi:				19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi: 14.04.2006	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 120				21. İmar durumu tarihi: 07.09.2007				22. İmar durumu no: 559			
Site adı:				23. Zemin etüdü onay tarihi: 02.08.2007				24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesvi belgesi tarihi: 21.11.2006	
3. Pafta No:				26. Tapu tesvi belgesi no: 13463				27. Tapu tesvi belgesi verilen kurum: 1.BÖL. TAPU SİC. MÜD.		28. Parselin kullanma amacı: AKARYAKIT İSTASYONU	
4. Ada No: 6490				29. Parselin kullanma amacı: 5880,84				30. Parselin alanı(m ²): 5880,84			
5. Parsel No: 18				31. Parsel alanı(m ²): 5880,84				32. Parsel alanı(m ²): 5880,84			
6. Blok no:				33. Parsel alanı(m ²): 5880,84				34. Parsel alanı(m ²): 5880,84			
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:				35. Parsel alanı(m ²): 5880,84				36. Parsel alanı(m ²): 5880,84			
8. Diğer Önce ki kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:				37. Parsel alanı(m ²): 5880,84				38. Parsel alanı(m ²): 5880,84			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 57919392566				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566				47. Adı soyadı, ünvanı:			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAYRAMPAŞA V.D.				37. Oda sicil no: 0				48. T.C. kimlik no:			
33. Vergi kimlik no: 57919392566				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ				49. Oda sicil durumu belge no:			
34. Adres: BÜYÜK İSTANBUL OTOGAR YÖN. BİN. KAR. 2 BAYRAMPAŞA/ İSTANBUL				40. Vergi kimlik no: 57919392566				50. Sigorta sicil no:			
35. İmza:				41. Sigorta sicil no: 0				51. Sigortaya tarihi:			
36. İmza:				42. Sicilgime tarihi: 28.04.2008				52. Sicilgime no:			
37. İmza:				43. Sicilgime no: 02				53. Adres:			
38. İmza:				44. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0				54. İmza:			
39. İmza:				45. Sicile esas adres: BÜYÜKŞEHİR CAD. NO:37 B BLOK 34398 AYAZAGA ŞİŞLİ İSTANBUL				55. İmza:			
40. İmza:				46. İmza:				56. İmza:			
41. İmza:				47. İmza:				57. İmza:			
42. İmza:				48. İmza:				58. İmza:			
43. İmza:				49. İmza:				59. İmza:			
44. İmza:				50. İmza:				60. İmza:			
45. İmza:				51. İmza:				61. İmza:			
46. İmza:				52. İmza:				62. İmza:			
47. İmza:				53. İmza:				63. İmza:			
48. İmza:				54. İmza:				64. İmza:			
49. İmza:				55. İmza:				65. İmza:			
50. İmza:				56. İmza:				66. İmza:			
51. İmza:				57. İmza:				67. İmza:			
52. İmza:				58. İmza:				68. İmza:			
53. İmza:				59. İmza:				69. İmza:			
54. İmza:				60. İmza:				70. İmza:			
55. İmza:				61. İmza:				71. İmza:			
56. İmza:				62. İmza:				72. İmza:			
57. İmza:				63. İmza:				73. İmza:			
58. İmza:				64. İmza:				74. İmza:			
59. İmza:				65. İmza:				75. İmza:			
60. İmza:				66. İmza:				76. İmza:			
61. İmza:				67. İmza:				77. İmza:			
62. İmza:				68. İmza:				78. İmza:			
63. İmza:				69. İmza:				79. İmza:			
64. İmza:				70. İmza:				80. İmza:			
65. İmza:				71. İmza:				81. İmza:			
66. İmza:				72. İmza:				82. İmza:			
67. İmza:				73. İmza:				83. İmza:			
68. İmza:				74. İmza:				84. İmza:			
69. İmza:				75. İmza:				85. İmza:			
70. İmza:				76. İmza:				86. İmza:			
71. İmza:				77. İmza:				87. İmza:			
72. İmza:				78. İmza:				88. İmza:			
73. İmza:				79. İmza:				89. İmza:			
74. İmza:				80. İmza:				90. İmza:			
75. İmza:				81. İmza:				91. İmza:			
76. İmza:				82. İmza:				92. İmza:			
77. İmza:				83. İmza:				93. İmza:			
78. İmza:				84. İmza:				94. İmza:			
79. İmza:				85. İmza:				95. İmza:			
80. İmza:				86. İmza:				96. İmza:			
81. İmza:				87. İmza:				97. İmza:			
82. İmza:				88. İmza:				98. İmza:			
83. İmza:				89. İmza:				99. İmza:			
84. İmza:				90. İmza:				100. İmza:			
85. İmza:				91. İmza:				101. İmza:			
86. İmza:				92. İmza:				102. İmza:			
87. İmza:				93. İmza:				103. İmza:			
88. İmza:				94. İmza:				104. İmza:			
89. İmza:				95. İmza:				105. İmza:			
90. İmza:				96. İmza:				106. İmza:			
91. İmza:				97. İmza:				107. İmza:			
92. İmza:				98. İmza:				108. İmza:			
93. İmza:				99. İmza:				109. İmza:			
94. İmza:				100. İmza:				110. İmza:			
95. İmza:				101. İmza:				111. İmza:			
96. İmza:				102. İmza:				112. İmza:			
97. İmza:				103. İmza:				113. İmza:			
98. İmza:				104. İmza:				114. İmza:			
99. İmza:				105. İmza:				115. İmza:			
100. İmza:				106. İmza:				116. İmza:			
101. İmza:				107. İmza:				117. İmza:			
102. İmza:				108. İmza:				118. İmza:			
103. İmza:				109. İmza:				119. İmza:			
104. İmza:				110. İmza:				120. İmza:			
105. İmza:				111. İmza:				121. İmza:			
106. İmza:				112. İmza:				122. İmza:			
107. İmza:				113. İmza:				123. İmza:			
108. İmza:				114. İmza:				124. İmza:			
109. İmza:				115. İmza:				125. İmza:			
110. İmza:				116. İmza:				126. İmza:			
111. İmza:				117. İmza:				127. İmza:			
112. İmza:				118. İmza:				128. İmza:			
113. İmza:				119. İmza:				129. İmza:			
114. İmza:				120. İmza:				130. İmza:			
115. İmza:				121. İmza:				131. İmza:			
116. İmza:				122. İmza:				132. İmza:			
117. İmza:				123. İmza:				133. İmza:			
118. İmza:				124. İmza:				134. İmza:			
119. İmza:				125. İmza:				135. İmza:			
120. İmza:				126. İmza:				136. İmza:			
121. İmza:				127. İmza:				137. İmza:			
122. İmza:				128. İmza:				138. İmza:			
123. İmza:				129. İmza:				139. İmza:			
124. İmza:				130. İmza:				140. İmza:			
125. İmza:				131. İmza:				141. İmza:			
126. İmza:				132. İmza:				142. İmza:			
127. İmza:				133. İmza:				143. İmza:			
128. İmza:				134. İmza:				144. İmza:			
129. İmza:				135. İmza:				145. İmza:			
130. İmza:				136. İmza:				146. İmza:			
131. İmza:				137. İmza:				147. İmza:			
132. İmza:				138. İmza:				148. İmza:			
133. İmza:				139. İmza:				149. İmza:			
134. İmza:				140. İmza:				150. İmza:			
135. İmza:				141. İmza:				151. İmza:			
136. İmza:				142. İmza:				152. İmza:			
137. İmza:				143. İmza:				153. İmza:			
138. İmza:				144. İmza:				154. İmza:			
139. İmza:				145. İmza:				155. İmza:			
140. İmza:				146. İmza:				156. İmza:			
141. İmza:				147. İmza:				157. İmza:			
142. İmza:				148. İmza:				158. İmza:			
143. İmza:				149. İmza:				159. İmza:			
144. İmza:				150. İmza:				160. İmza:			
145. İmza:				151. İmza:				161. İmza:			
146. İmza:				152. İmza:				162. İmza:			
147. İmza:				153. İmza:				163. İmza:			
148. İmza:				154. İmza:				164. İmza:			
149. İmza:				155. İmza:				165. İmza:			
150. İmza:				156. İmza:				166. İmza:			
151. İmza:				157. İmza:				167. İmza:			
152. İmza:				158. İmza:				168. İmza:			
153. İmza:				159. İmza:				169. İmza:			
154. İmza:				160. İmza:				170. İmza:			
155. İmza:				161. İmza:				171. İmza:			
156. İmza:				162. İmza:				172. İmza:			
157. İmza:				163. İmza:				173. İmza:			
158. İmza:				164. İmza:				174. İmza:			
159. İmza:				165. İmza:				175. İmza:			
160. İmza:				166. İmza:				176. İmza:			
161. İmza:				167. İmza:				177. İmza:			
162. İmza:				168. İmza:				178. İmza:			
163. İmza:				169. İmza:				179. İmza:			
164. İmza:				170. İmza:				180. İmza:			
165. İmza:				171. İmza:				181. İmza:			
166. İmza:				172. İmza:				182. İmza:			
167. İmza:				173. İmza:				183. İmza:			
168. İmza:				174. İmza:				184. İmza:			
169. İmza:				175. İmza:				185. İmza:			
170. İmza:				176. İmza:				186. İmza:			
171. İmza:				177. İmza:				187. İmza:			
172. İmza:				178. İmza:				188. İmza:			
173. İmza:				179. İmza:				189. İmza:			
174. İmza:				180. İmza:				190. İmza:			
175. İmza:				181. İmza:				191. İmza:			
176. İmza:				182. İmza:				192. İmza:			
177. İmza:				183. İmza:				193. İmza:			
178. İmza:				184. İmza:				194. İmza:			
179. İmza:				185. İmza:				195. İmza:			
180. İmza:				186. İmza:				196. İmza:			
181. İmza:				187. İmza:				197. İmza:			
182. İmza:				188. İmza:				198. İmza:			
183. İmza:				189. İmza:				199. İmza:			
184. İmza:				190. İmza:				200. İmza:			
185. İmza:				191. İmza:				201. İmza:			
186. İmza:				192. İmza:				202. İmza:			
187. İmza:				193. İmza:				203. İmza:			
188. İmza:				194. İmza:				204. İmza:			
189. İmza:				195. İmza:				205. İmza:			
190. İmza:				196. İmza:				206. İmza:			
191. İmza:				197. İmza:				207. İmza:			
192. İmza:				198. İmza:				208. İmza:			
193. İmza:				199. İmza:				209. İmza:			
194. İmza:				200. İmza:				210. İmza:			
195. İmza:				201. İmza:				211. İmza:			
196. İmza:				202. İmza:				212. İmza:			
197. İmza:				203. İmza:				213. İmza:			
198. İmza:				204. İmza:				214. İmza:			
199. İmza:				205. İmza:				215. İmza:			
200. İmza:				206. İmza:				216. İmza:			
201. İmza:				207. İmza:				217. İmza:			
202. İmza:				208. İm							





Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Raporlar									
Rapor Kriterleri									
İlk tarih	01/01/2020	00:00	?	☒ ASG	Tümü	Plaka			
Son Tarih	30/09/2022	23:59	?	☒ Cari	Tümü	Plaka			
Vardiya no	Tümü			☒ AutoExpress		Plaka			
Ürün	Tümü			☒ AutoMatic	0	Plaka			
Tank	Tümü			☐ Positive	7000	☒ POS			
Pompa no	Tümü			Açıklama		Ek bilgi			
Tabanca no	Tümü								
Satış Detayları ASG Özelleri Ürün Özelleri Satış Özelleri Plaka Gruplu İskontolu işlemler Posi									
Satış tipi		Toplam litre		Toplam tutar					
AutoMatic		63.513.41		948.385.40					
Otomatik Onay Nakit		41.60		465.92					
ASG (İskontolu)		741.40		5.598.08					
ASG Nakit (İskontolu)		1.210.394.00		7.943.627.00					
ASG Kredi (İskontolu)		0.07		0.50					
ASG Kart (İskontolu)		1.479.66		8.956.39					
ASG		0.07		1.90					
ASG Nakit		283.883.00		6.784.405.00					
TOPLAM :		1.560.053.00		15.691.440.00					

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Uzmanlama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Uzmanlama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

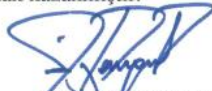
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan