

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
15.12.2013 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

(SAMSUN- ÇARŞAMBA OTAGARI)

**RAPOR NO : 2013.OZ.074.rev
RAPOR TARİHİ: 02.06.2014**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

OTOGAR

ÇARŞAMBA - SAMSUN



RAPOR NO: 2013-OZ-074 .rev

RAPOR TARİHİ: 02.06.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013-OZ-074.rev
RAPOR TARİHİ:	02.06.2014
RAPORU TALEB EDEN:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), Çarşamba Otogarı ÇARŞAMBA/SAMSUN
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	OTOGAR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,96 m ² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Otogar Alanı
30.12.2013TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN SATIŞ DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri: 12.300.000.-TL KDV Dahil Yasal Durum Değeri: 14.514.000.-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.10.1 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.11 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.12 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.13 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
 - 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
 - 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 2Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- (1) ADET TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
- 3- (1) ADET İMAR DURUM YAZISI
- 4- (1) ADET TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
- 5- (1) ADET EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
- 6- () ADET BELGELER
- 7- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.01.2014 tarihinde, 2013-OZ-00074 rapor numarası ile düzenlenmiş olup bu kere Sermaye Piyasası Kurulunun 20.05.2014 tarih ve 395 sayılı yazısına istinaden 02.06.2014 tarih ve 2013-OZ.074 revize numarasıyla rapor revize edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,960 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TAM hisseli mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN görev almış ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 15.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2013 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 15.12.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 31.01.2013 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-074-rev numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitilmiş ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 15.06.2013 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk’ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin 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.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111.96 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tam Hisseli mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

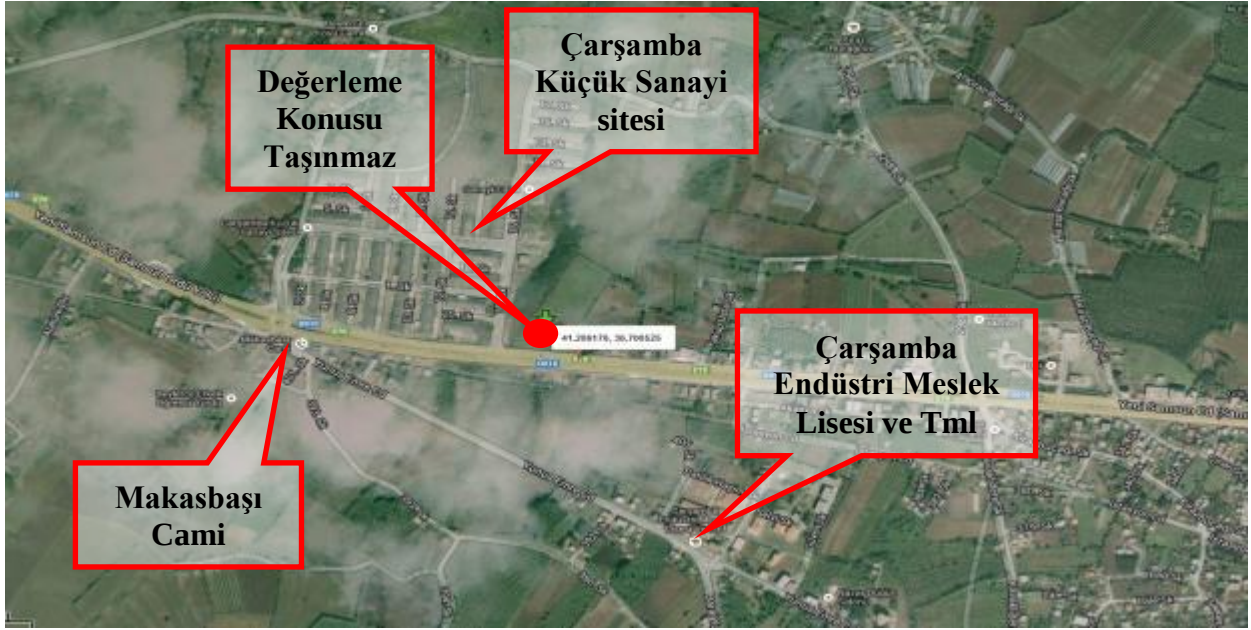
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Yolu), Çarşamba Otogarı posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmaz, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu) üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Çarşamba Küçük Sanayi Sitesi, Makasbaşı Cami ve Çarşamba Endüstri Meslek Lisesi ve Tml yakın konumda olup, taşınmazın yakın çevresinde, konut amaçlı kullanılan 3-4 katlı binalar ve 1-2 katlı sanayi dükkânlarının yer aldığı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Yeni Samsun Caddesinin kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz Yeni Samsun Caddesine bitişik olup, Çarşamba Küçük Sanayi Sitesine 100m, Makasbaşı Camisine yaklaşık 600m, Çarşamba Endüstri Meslek Lisesi ve Tml 700m mesafede yer almaktadırlar.

Uydu Görüntüleri



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait, Samsun Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nün 30.05.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı anlaşılmış ve tapu kayıt örneği eklerde sunulmuştur. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 20.12.2013 tarihinde alınan imar plan örneği ekte sunulmuştur.

Yapı Ruhsatı;

07.04.2008 tarih ve 08/043/2627 sayılı İlk Yapı Ruhsatı
23.12.2009 tarih ve 2009/160 sayılı Son Yapı Ruhsat Belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

29.01.2009 tarih ve 09/011/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
15.07.2009 tarih ve 09/077/2627 sayılı İlave Yapı Kullanma İzin Belgesi
24.12.2009 tarih ve 09/127/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

113 Ada 3 numaralı Parsel için verilmiş 26.08.2013 tarihli 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı

YETKİ BELGESİ

113 Ada 3 numaralı Parsel üzerinde konumlu Çarşamba Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2010 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur

3.3. İmar Bilgileri

Çarşamba Merkez Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 20.12.2013 tarihinde alınan imar planı örneği ve alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Samsun-Çarşamba Sungurlu Mahallesi Uygulama İmar Planında "Otogar" ve "akaryakıt istasyonu" alanında kalmakta olduğu görülmüştür.

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıda belirtilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri, 26.08.2013 tarih ve 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı ile TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2010 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur.

Yapı Ruhsatı;

07.04.2008 tarih ve 08/043/2627 sayılı İlk Yapı Ruhsatı
23.12.2009 tarih ve 2009/160 sayılı Son Yapı Ruhsat Belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

29.01.2009 tarih ve 09/011/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
15.07.2009 tarih ve 09/077/2627 sayılı İlave Yapı Kullanma İzin Belgesi
24.12.2009 tarih ve 09/127/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde 20.12.2013 tarihinde yapılan incelemede ve 30.05.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmadığı, "Otogar" ve "akaryakıt istasyonu" alanında kaldığı belirlenmiştir.

Çarşamba Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nde 20.12.2013 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın 2013 yılı yıllık emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri 10.074.000-TL- (5111.96 m² için)

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	F37DO5D4A
İLÇESİ	ÇARŞAMBA	ADA	113
MAHALLESİ	KIRAZBUCAĞI	PARSEL	3
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	5111.96m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	OTOGAR		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	-		
ARSA PAYI	-	YEVMIYE NO	1401
BLOK NO	-	CİLT NO	8
KAT NO	-	SAHİFE NO	688
BAĞ. BÖL. NO	-	TAPU TARİHİ	16.02.2011
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Tapu Müdürlüğü sisteminden 30.05.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması, tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması ve bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle . taşınmazın tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde otogar binası olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2008 yılında Samsun ili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilırmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km²'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum İlleridir. Samsun ili yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilırmak akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyıları, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler ; Ondokuz Mayıs Üniversitesi ,Canık Başarı Üniversitesi , toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canık Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu ; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu ; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem ; Gar



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır.

Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir. Çarşamba, Orta Karadeniz bölümünde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak 'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır. Çarşamba İlçesi, Trabzon İline bağlı Canik (Samsun) sancağının ilçesi olarak kurulmuş, Samsun bağımsız il olunca Samsun iline bağlı ilçe olarak yönetilmiştir. Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Havaş ile yarım saatte Çarşamba Merkeze ulaşılır. Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değil de biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır. Demir Yolu: İlçe 1920 tarihinde yapılan ve daha sonra revize edilen kısa bir tren yoluyla Samsun'a bağlanır. Ayrıca Elektronik Yüksek Mühendisi Sabahattin Çelik tarafından geliştirilen makinistsiz tren projesinin çalışmaları burada yapılması planlanmakta ve Samsun Çarşamba arasına bir hızlı tren uygulaması düşünülmektedir. Samsun İli, Çarşamba İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler;

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açığındaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibarı ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibarı ile balon riski öngörülmüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali Binası, bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10116,35 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın katlara göre mahal ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir:

Bodrum Kat:

Taşınmazın bodrum katı; restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jenaratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3342,5 m²**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

Zemin Kat:

Taşınmazın zemin katı; bilet satış gişeleri, kafeterya (mutfak ve deposu), bay + bayan wc, personel soyunma odası, ortak mahaller (yolcu bekleme alanı), büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.299 m²**’dir. Katın yer döşemesi granit, ıslak hacimlerin yer döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyum ve iç kapılar ise Amerikan pres kapıdır.

1.Normal Katı:

Taşınmazın 1.normal katı; ofis odaları, toplantı odaları, müdür odası, sekreteryaya odası, personel odası, restaurant (mutfak ve deposu), mescit, bay + bayan wc, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.395 m²**’dir. 1.normal kattaki ıslak hacimlerin yer döşemeleri ve duvarları seramik olup, diğer mahallerin yer döşemeleri granit seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Ofis bölümlerinin yer döşemesi laminant parkedir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. İç kapılar Amerikan pres kapıdır.

Çatı Katı:

Taşınmazın çatı katı mimari projede yaklaşık 90 m² brüt alana sahip olup terminalde 2 adet asansör, jeneratör, su deposu, fuel-oil yakıtlı kalorifer sistemi, yangın dedektörü, 26 adet kapalı devre kamera kontrol sisteminden oluşmaktadır. Çatısı izolasyonlu şeklindedir. Cephe, kapı ve pencere doğramaları çift camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları amerikan pres kapı, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplıdır.

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 75m² kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15m³ benzin tankı, 15m³ ve 30m³ kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 3 parsel üzerinde herhangi bir akaryakıt istasyonu bulunmadığı tespit edilmiş olup, **9.228 m²** Park Alanı üzerinde kurulu olduğu tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parseli göre, güneyinde yer alan **9.228 m²** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **158,5m²** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10116,35 m² kapalı alana sahiptir.

Bodrum Katı:

Taşınmazın bodrum katı; restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3342,5 m²**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

Zemin Kat:

Taşınmazın zemin katı; bilet satış gişeleri, kafeterya (mutfak ve deposu), bay + bayan wc, personel soyunma odası, ortak mahaller (yolcu bekleme alanı), büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.299 m²**'dir. Katın yer döşemesi granit, ıslak hacimlerin yer döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyum ve iç kapılar ise Amerikan pres kapıdır.

1.Normal Katı:

Taşınmazın 1.normal katı; ofis odaları, toplantı odaları, müdür odası, sekreteryaya odası, personel odası, restaurant (mutfak ve deposu), mescit, bay + bayan wc, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.395 m²**'dir. 1.normal kattaki ıslak hacimlerin yer döşemeleri ve duvarları seramik olup, diğer mahallerin yer döşemeleri granit seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Ofis bölümlerinin yer döşemesi laminant parkedir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. İç kapılar Amerikan pres kapıdır.

Çatı Katı:

Taşınmazın çatı katı mimari projede yaklaşık 90 m² brüt alana sahip olup terminalde 2 adet asansör, jeneratör, su deposu, fuel-oil yakıtlı kalorifer sistemi, yangın dedektörü, 26 adet kapalı devre kamera kontrol sisteminden oluşmaktadır. Çatısı izolasyonlu şeklindedir. Cephe, kapı ve pencere doğramaları çift camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları amerikan pres kapı, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplıdır.

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 75m² kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15m³ benzin tankı, 15m³ ve 30m³ kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 3 parsel üzerinde herhangi bir akaryakıt istasyonu bulunmadığı tespit edilmiş olup, **9.228 m²** Park Alanı üzerinde kurulu olduğu tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m²** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **158,5m²** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Projesine uygun olarak yapılması,
- Ulaşım olanaklarının kolaylığı,

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile takdir edilmiş, Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkânların aylık kira birim metrekare değerlerinin 55.-TL - 75.-TL arasında olduğu, belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 40.TL – 55.-TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede otogar içerisinde yer alan dükkânların ortalama geri dönüş süresinin 10-15 yıl olduğu görülmüş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (R_o) = 0,10 olarak alınmıştır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla / kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşması tamamlanmış olup boş arazi değeri 3.322.774,00.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

NAS YAPI GAYRİMENKUL : 0 (362) 435 34 06

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2500 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 635.000 TL bedel ile satılıktır. (254 TL/ M²)

AYDINOĞLU EMLAK: 0 (362) 439 31 21

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 120 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 26000 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.650.000 TL bedel ile satılıktır. (102 TL/ M²)

NAS YAPI GAYRİMENKUL : 0 (362) 435 34 06

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 3200 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 550.000 TL bedel ile satılıktır. (172 TL/ M²)

ASRİN EMLAK : (531) 210 00 27

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi sitesi arkasında yer alan bulunduğu sokağa yaklaşık 15 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 209 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 35.000 TL bedel ile satılıktır. (167 TL/ M²)

SAHİBİNDEN : 0 (532) 381 51 77

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 1171 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.000.000 TL bedel ile satılıktır. (854 TL/ M²) *(Söz konusu emsalin ticari imarlı olması ve Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 30 m. Cephesinin olması nedeniyle yüksek fiyat istendiği düşünülmekte olup değerlemede göz ardı edilmiş ve bilgi amaçlı olarak rapora eklenmiştir.)*

Bölgede yapılan incelemede Samsun-Ordu karayoluna Cepheli konumda ticari imarlı arsaların metrekaresi birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre ortalama olarak 100.TL ile 300.TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın özel yapılaşması olması, Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 170 m cephesinin bulunması, konumu, çevre düzenlemesi maliyeti ve üzerinde mevcut olan yapılaşmanın oluşturduğu artı şerefiye dikkate alınarak arsa m² birim metrekaresi değerinin 650.TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri;

$$5.111,96 \text{ m}^2 \times 650.-\text{TL/m}^2 = 3.322.774,00.-\text{TL}$$

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 10.136,35m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 730,00.- TL olduğu belirlenmiştir. İlçe Minibüs binasının toplam inşaat alanının 167,88 m² olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak alınmıştır. Son olarak güvenlik binasının 27,84 m² alana sahip olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak belirlenmiştir. Taşınmazların Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel’le göre; 5 yıllık yapının yıpranma oranının %5 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın arsa + yapı maliyet değeri aşağıdaki gibidir:

ÇARŞAMBA OTOGAR FİYAT ANALİZİ	
ARSA ALANI	5111,96 m ²
ARSA M ² BİRİM DEĞERİ	650-TL/m ²
ARSA DEĞERİ	3.322.774-TL
OTOGAR BİNASI	10136,35 m ²
OTOGAR BİNASI YAPI GRUBU	4/B
OTOGAR BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	730-TL/m ²
OTOGAR BİNASI DEĞERİ	6.955.563-TL
YIPRANMA ORANI(BÜTÜN BİNALAR İÇİN)	5%
İLÇE MİNİBÜS BİNASI	167,88 m ²
İLÇE MİNİBÜS BİNASI YAPI GRUBU	3/A
İLÇE MİNİBÜS BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	490-TL/m ²
İLÇE MİNİBÜS BİNASI DEĞERİ	77.325,52-TL
GÜVENLİK BİNASI	27,84 m ²
GÜVENLİK BİNASI YAPI GRUBU	3/A
GÜVENLİK BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	490-TL/m ²
GÜVENLİK BİNASI DEĞERİ	12.823,10-TL
KANOPI ALANI	112 m ²
KANOPI ALAN M ² BİRİM DEĞERİ	250-TL/m ²
KANOPI ALANI DEĞERİ	28.000-TL
SAHA BETONU ALANI	20.000 m ²
SAHA BETONU ALANI M ² BİRİM DEĞERİ	50-TL/m ²
SAHA BETONU DEĞERİ	1.000.000-TL
YEŞİL ALAN VE IŞIKLANDIRMA DEĞERİ	903.514-TL
TOPLAM DEĞER	12.300.000-TL

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve yazıhanelerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 55.TL - 75.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 40.TL – 55-TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede otogar içinde bulunan dükkânların ortalama geri dönüş süresinin 10-15 yıl olduğu görülmüş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,10 olarak alınmıştır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 3.595,00 m²'dir. Zemin katta bulunan dükkânların kiralanabilir alanı 1350 m², diğer katlardaki dükkânların toplam kiralanabilir alanı 2.245,00m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %50 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, terminal içerisinde yer alan dükkân ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 30-USD (64.TL) olabileceği, 1. normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 25-USD (54.TL) olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 10.800 m2 kapalı alana sahip, Yeni Samsun Caddesi, Küçük Sanayi Caddesi, Küçük Sanayi Sitesi Yanı Çarşamba / SAMSUN adresinde yer alan Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 45.080,62 TL+KDV bedeli üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Bu değerler dikkate alınarak taşınmazın indirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre 8.898.100,03 TL olarak belirlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - ÇarşambaTerminali) ABD \$					
	2014	2015	2016	2017	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	\$ 267.738,00	\$ 275.770,14	\$ 284.043,24	\$ 292.564,54	\$ 301.341,48
İskonto Faktörü	1,09	1,19	1,30	1,41	1,54
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	\$ 245.631,19	\$ 232.110,21	\$ 219.333,50	\$ 207.260,10	\$ 3.251.131,32
Büyüme Oranı	3%	Net Bugünkü Değerlerin Toplamı (\$) \$ 4.155.466,32			
İskonto Oranı	9%	1 ABD Doları 2,1413 TL			
Net Bugünkü Değerlerin Toplamı (TL)					8.898.100,03 TL

. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve yazıhanelerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 55.TL - 75.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 40.TL – 55.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 45.080,62 TL+KDV bedeli üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca kira sözleşmesine göre kira artış oranı TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'oranının yarısı olarak belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumunca 03.01.2014 tarihinde ;

TÜFE'de (2003=100) 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,49 artış gerçekleştiği,

Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE), 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,11, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %4,48 artış gösterdiği açıklanmıştır.

Taşınmazın 2014 yılı kira artış oranı Şubat 2014 tarihinde açıklanacak oranlar dikkate alınarak belirlenecek olup ocak ayı verilerine göre %7,40 (TÜFE)+ % 6,97 (ÜFE)/2 =% 7,185 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın ; Yıllık kira bedelinin: 45.080,62 TL x 12 ay x 1.07185 =579.836,00 TL

Aylık kira bedelinin :45.080,62 TL x 1.07185 = 48.319,00 TL

olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2013 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 730.- TL' 3-A yapı sınıfı taşınmazların yapı değeri 490.-TL 'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

10.136,35m² x 730.-TL/m²= **7.399.535,50.-TL**

167.88 m² x 490.-TL/m² = **82.261,20 TL**

27.84 m² x 490.-TL/m² = **13.641,60 TL**

TOPLAM SİGORTA DEĞERİ : 7.495.438,30 TL

olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Samsun İli, Çarşamba İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 30.05.2014 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun ili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.12.2013 tarihli imar durum yazısı ile taşınmaza ait imar durumu belirlenmiştir.

4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda otobüs terminali olarak kullanılmakta olup, taşınmaz ticaret alanı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak otobüs terminali olarak işletilmesi taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmaz mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aittir. Değerleme fiziki olarak farklı olarak kullanılan kısımlar dikkate alınarak yapılmıştır. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Bu nedenle taşınmazda kat mülkiyeti kurulmamış olsa dahi taşınmazın otogar olarak tapuda cins tashihiinin yapılmış olması ve bütün olarak kiraya verilmesi nedeniyle tebliğin 22/b maddesi gereğince Avrasya Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde otogar binası olarak yer almasına engel teşkil edecek bir durum söz konusu bulunmamaktadır.

4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değeri belirlenerek toplam değere ulaşılmıştır. Ayrıca İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alındığından (Kira sözleşmesi toplam 3953 m2 üzerinden 17.02.2011 de başlatılarak TEFE+ÜFE/2 oranında arttırılmak suretiyle bugünkü değerine ulaştığından) maliyet yöntemine göre bulunan değerden düşük kalmıştır. Taşınmazın her iki yöntem ile bulunan sonuçlar arasından maliyet yöntemi ile bulunan 12.300.000 TL nin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıda belirtilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri, 26.08.2013 tarih ve 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı ile TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2010 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur.

Yapı Ruhsatı;

07.04.2008 tarih ve 08/043/2627 sayılı İlk Yapı Ruhsatı
23.12.2009 tarih ve 2009/160 sayılı Son Yapı Ruhsat Belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

29.01.2009 tarih ve 09/011/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
15.07.2009 tarih ve 09/077/2627 sayılı İlave Yapı Kullanma İzin Belgesi
24.12.2009 tarih ve 09/127/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması nedeniyle . taşınmazın tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde otogar binası olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu, kanaatine varılmıştır.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 26.12.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,96 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde yer alan taşınmazın 30.12.2013 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

12.300.000.-TL	Onikimilyonüçyüzbin TÜRK LİRASI
5.744.174.-USD	Beşmilyonyediyüzkırkdörtbinyüzyetmişdört USD
4.174.869.-EURO	Dörtmilyonyüzyetmişdörtbinsekizyüzaltmışdokuz EURO

KDV DAHİL

14.514.000.-TL	OndörtmilyonbeşyüzondörtbinTL
6.778.125.-USD	Altı milyonyediyüzyetmişsekizbinyüzyirmibeş USD
4.926.345.-EURO	Dörtmilyondokuzyüzyirmialtıbinüçyüzkırkbeş EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

Raporu Hazırlayan

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

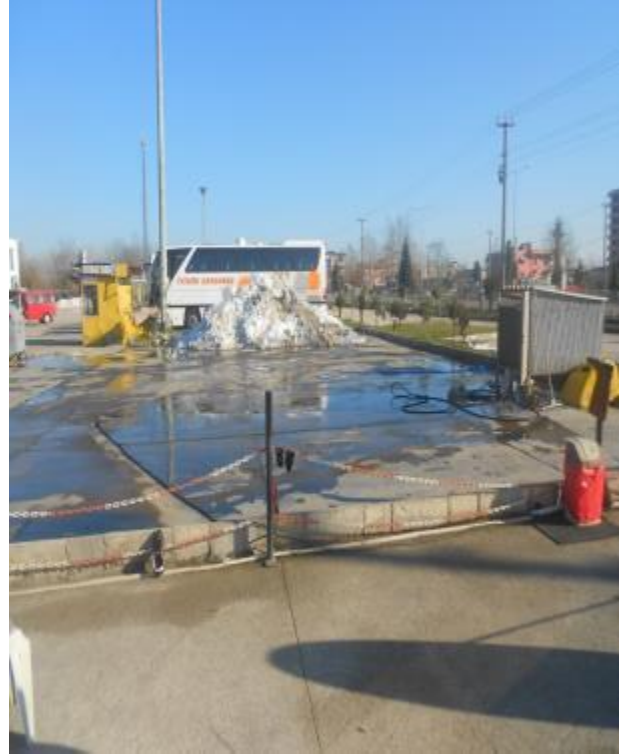
SPK Lisans No: 400727



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212.2440961-Fax:2440966
Beyoğlu VD:048 053 9126
Tic.Sic.No:057062

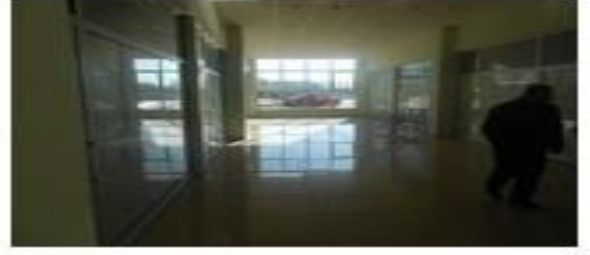
EK-1 Fotoğraflar:







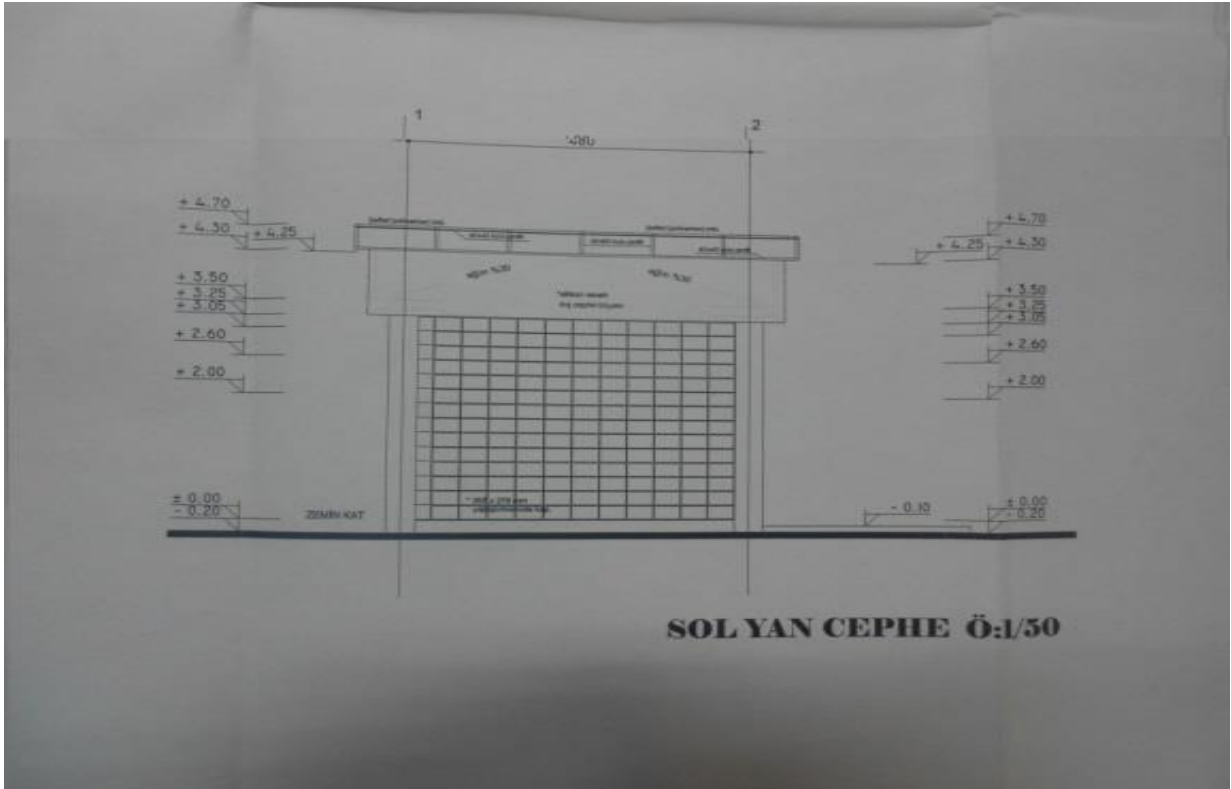
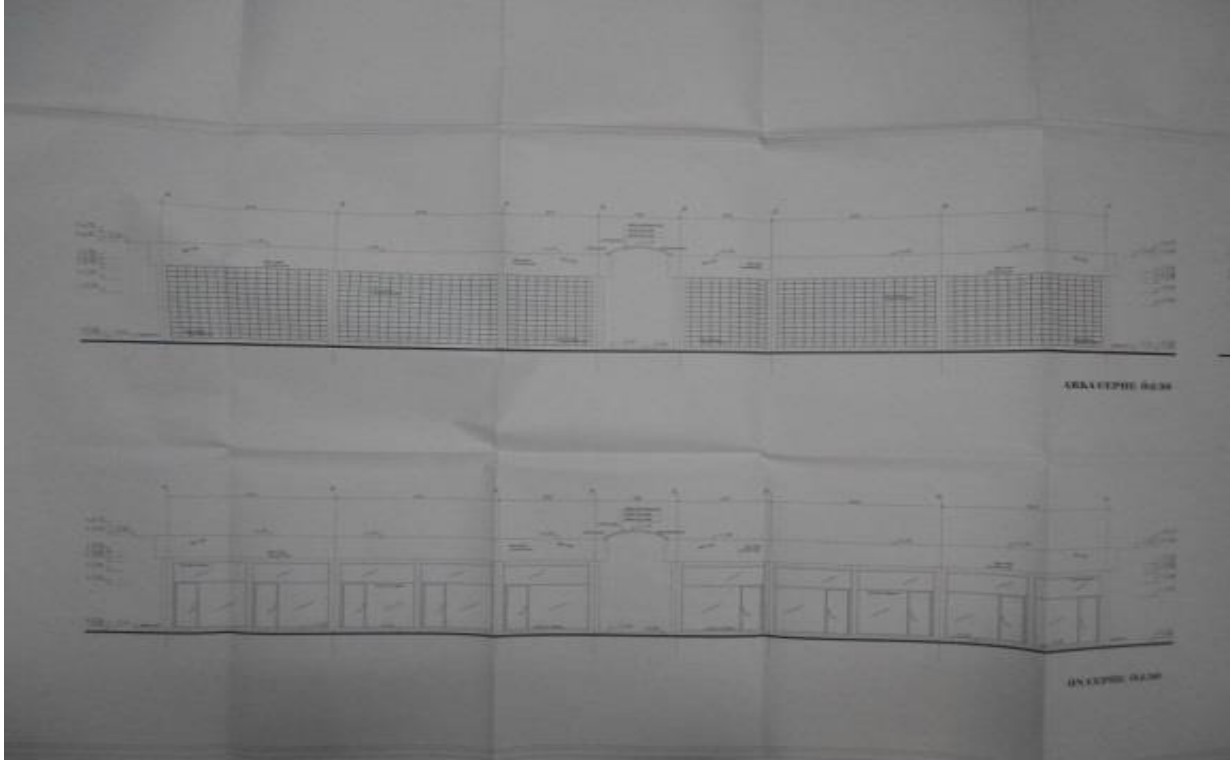








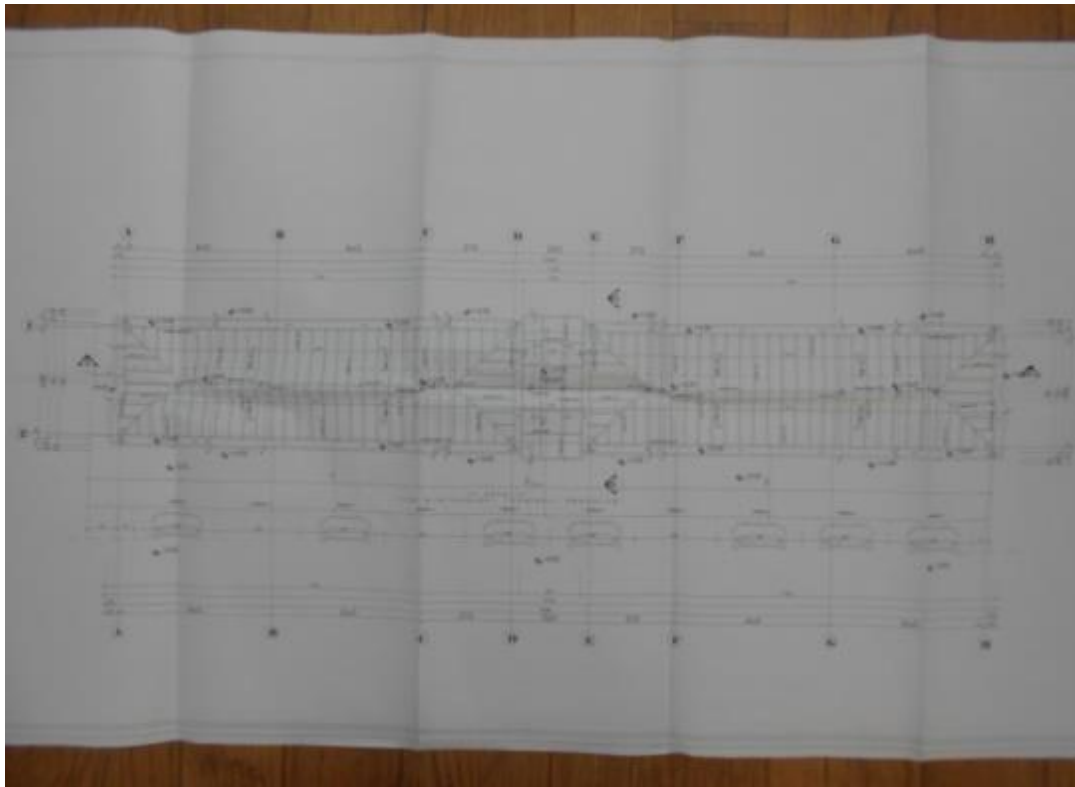
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İSİM ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ BEHİRLER ARASI TERMINALI				
MİNİBÜS TERMINALI GÖRÜNÜŞLER					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSEL	
YERLENCİ FIRMA			TEL FAX E-MAIL		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	UNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	BEKİR YOR	İNG. MUR			
SİHHİ TESİSAT	HALUK PERDEN	MAR. MUR			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MUR			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-UNVAN-GÖREV			İMZA
İNŞAAT MÜDÜRÜ					
ETÜT PROJESİ ŞEFİ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

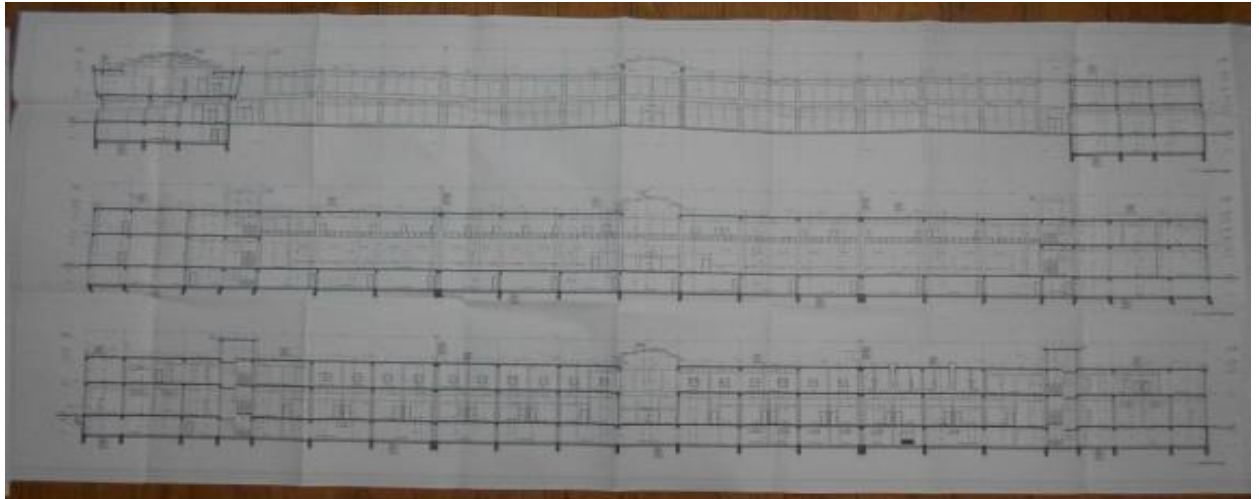
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARASI TERMİNALI				
MİNİBÜS TERMİNALI ÇATI PLANI					
MAHALLE			PAFTA	ADA	PARSEL
YÖRELENCİ FİRMA			TEL FAX E-MAIL		
PROJE MODELİ	ADI - SOYADI	ÖNVAHI	DİPLOMA NO	OSAA SİCE NO	İMZA
BETONARME	BEKİR YON	İNG. MCA			
ŞİŞİ TERKAT	HALUK FİREKİ	MAR. MCA			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELE. MCA			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1:50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÖNVAH-GÖREV			İMZA
ÖZMERTİN GÖRÜŞÜ					
ETÜT PROJESİ GÖRÜŞÜ					
FEN İŞLERİ MÜDÜR GÖRÜŞÜ					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

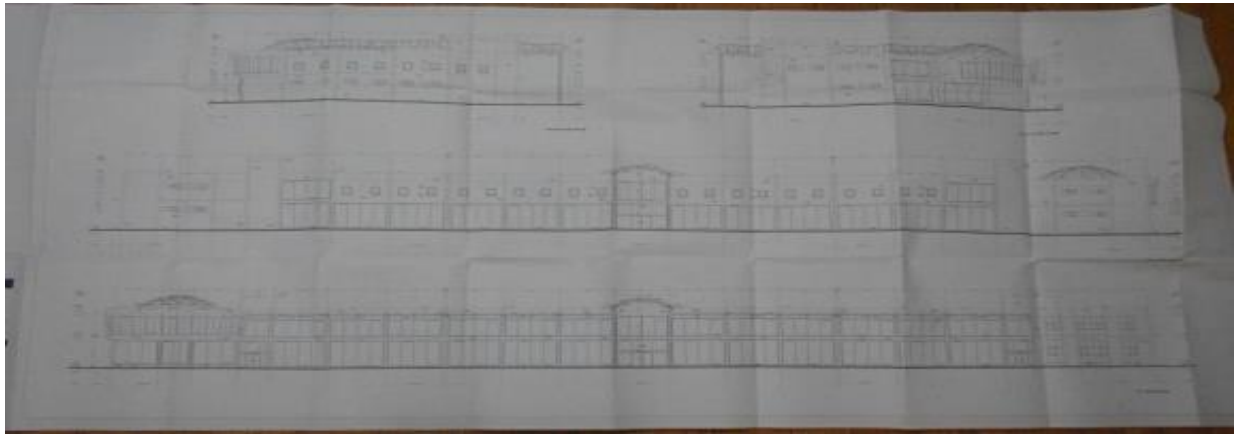
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALİ				
OTOBÜS TERMINALİ KESİTLER					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSEL	
YÜKLENCİ FIRMA			TEL		
			FAX		
			E-MAIL		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÖN VANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SİHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMEYDİ	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÖN VANI-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE SURE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

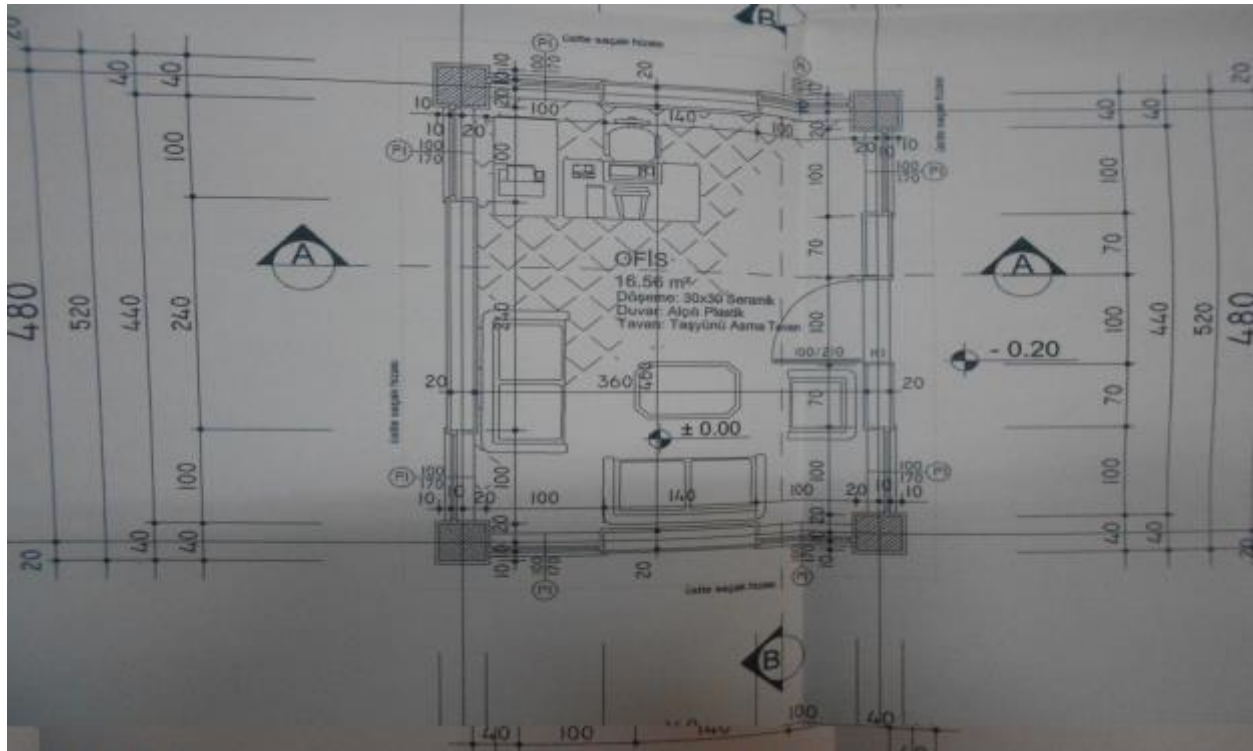
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
OTOBÜS TERMİNALI GÖRÜNÜŞLER					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSELİ	
YÖKLENİCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	BEKİR YÖN	İNE. MÜH.			
SİHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELE. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-UNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ŞİFTİ PRİMİ ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ BAŞRE BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
NİZAMIYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ					
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL		
YÜKLENİCİ FIRMA	TEL		FAX		
PROJE MÜELLİFİ		ADI - SOYADI	ÖN VANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO
BETONARME	SEKİTHYON	İNŞ. MÜH.			
SİRHİ TESİSAT	HALİZE PEKŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMERTİN	ELE. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
REVİZYON	TARİHİ	AÇIKLAMA			1/50
ONAY					
DENETİM GÖREVLİSİ	TARİHİ	İSİM-ÖN VANI-GÖREV			İMZA
ETÜT PROJE ŞUBHİ MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

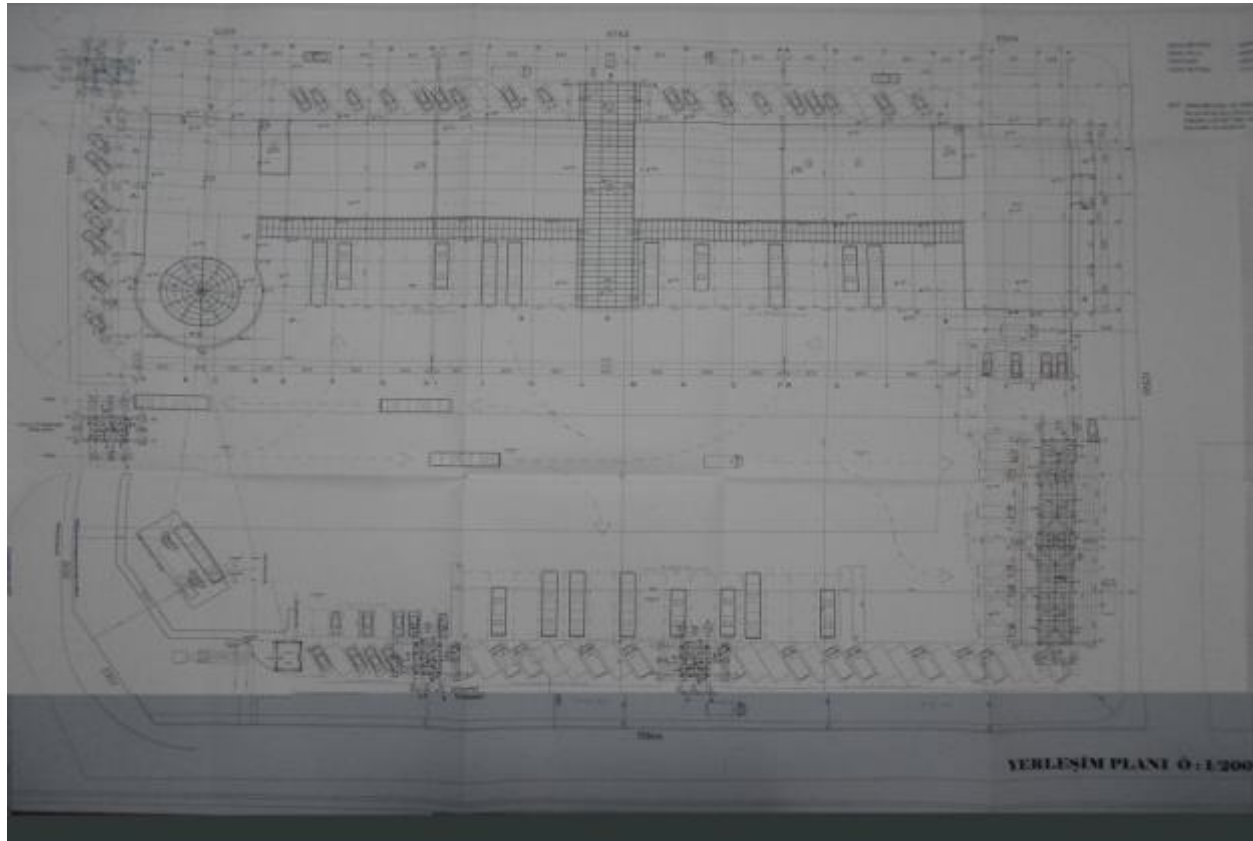


Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞİHİRLER ARASI TERMINALİ				
VAZİYET PLANI					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME					
ŞİHİ TESİSAT					
ELEKTRİK					
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/200 - 1/500
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

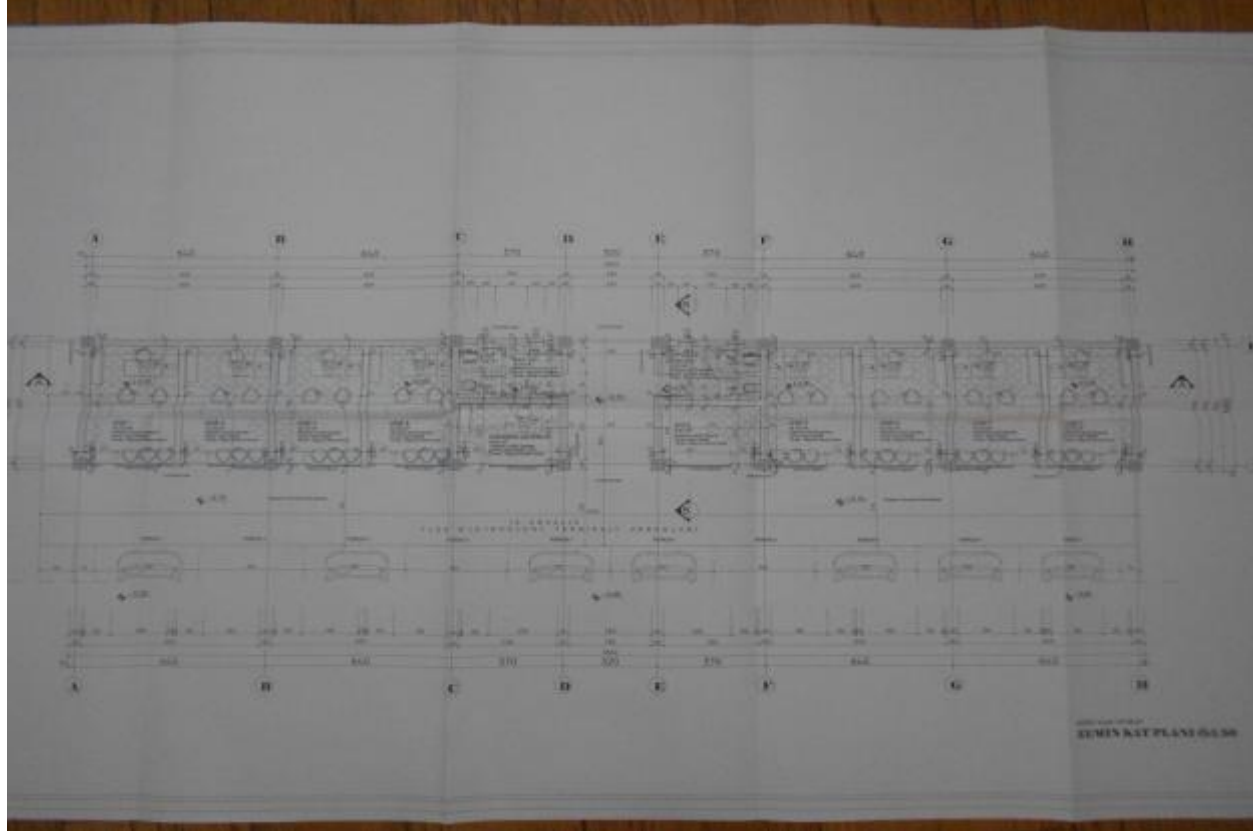


Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İSİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞİHRLEK ARASI TERMINALI				
MİNİBÜS TERMINALI ZEMİN KAT PLANI					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSEL	
YÜKLENCİ FIRMA			TEL		
			FAX		
			E-MAIL		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÖNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SECKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SİHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETEN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1:50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÖNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜD PROJE ŞİHİ MÜHÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul

TAPU SENEDİ

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi	ÇARŞAMBA/0							
Mahallesi								
Köyü	KIRAZBUCAEI							
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
		ha	m ²	dm ²				
SATIŞ 9125000.00YTL		F37D05D4A	113	3	5111	.96		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	OTOBAR						
	Sınırı	Paftasında						
	Edinme Sebebi	Tamamı Avrasya Terminal İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
	Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırı İM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
		1401	8	688		16/02/2011	Cilt No.	
Sahife No.		Sicilinde Uygundur ERDOĞAN AYDIN Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							9262	Sıra No.
Tarih							02/11/2010	Tarih

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	30.05.2014 15:20:58	2014-5972	20140530-456-F00588	11,40 TL
TAŞINMAZA ALT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	52219923	Cilt / Sayfa No	8 / 688	
İl / İlçe	SAMSUN / ÇARŞAMBA	Ada / Parsel	113 / 3	
Kurum Adı	Çarşamba	Yüzölçüm	5111,96000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZBUCAĞI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	OTOGAR	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1		Satış - 16.2.2011 - 1401	

Rapor Tarihi / Saati : 30.05.2014 / 15:28

1



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Beğenin veriliş amacı					2. Beğenin onay tarihi		3. Belge no		
☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni					29.01.2009		09/011/2627		
4. Beğenin esas ruhsatı					5. Kat sayısı		6. Kat		
☒ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ex Bina ☐ 5.Kat İavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Çeşitli					8. Kat		9. Çeşitli		
10. Tadilat					11. Restorasyon		12. Kullanım Değişimi		
☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım Değişimi ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik Tesisat					15. Elektrik Tesisatı		16. Isınat Duvarı		
17. Isınat Duvarı					18. Isınat Duvarı		19.		
13. İlk yapı ruhsatı tarihi					14. İlk yapı ruhsatı no		15. Son yapı ruhsatı tarihi		
07.04.2008					08/043				
16. Yeniden ruhsat tarihi					17. Tadilat ruhsat tarihi		18. İmar planı onay tarihi		
							07.05.2007		
19. Zemin etüdü onay tarihi					20. ÇED raporu onay tarihi		21. Tapu tesisi belgesi tarihi		
							23.08.2006		
22. Tapu tesisi belgesi veron kurum					23. Parçeleasyon planı onay tarihi		24. Parçeleasyon kullanma amacı		
CARŞAMBA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ							OTOGAR		
25. Tapu tesisi belgesi no					26. Tapu tesisi belgesi no		27. Tapu tesisi belgesi no		
3823					3823		5111.96		
28. Tapu tesisi belgesi no					29. Tapu tesisi belgesi no		30. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
31. Tapu tesisi belgesi no					32. Tapu tesisi belgesi no		33. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
34. Tapu tesisi belgesi no					35. Tapu tesisi belgesi no		36. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
37. Tapu tesisi belgesi no					38. Tapu tesisi belgesi no		39. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
40. Tapu tesisi belgesi no					41. Tapu tesisi belgesi no		42. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
43. Tapu tesisi belgesi no					44. Tapu tesisi belgesi no		45. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
46. Tapu tesisi belgesi no					47. Tapu tesisi belgesi no		48. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
49. Tapu tesisi belgesi no					50. Tapu tesisi belgesi no		51. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
52. Tapu tesisi belgesi no					53. Tapu tesisi belgesi no		54. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
55. Tapu tesisi belgesi no					56. Tapu tesisi belgesi no		57. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
58. Tapu tesisi belgesi no					59. Tapu tesisi belgesi no		60. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
61. Tapu tesisi belgesi no					62. Tapu tesisi belgesi no		63. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
64. Tapu tesisi belgesi no					65. Tapu tesisi belgesi no		66. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
67. Tapu tesisi belgesi no					68. Tapu tesisi belgesi no		69. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
70. Tapu tesisi belgesi no					71. Tapu tesisi belgesi no		72. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
73. Tapu tesisi belgesi no					74. Tapu tesisi belgesi no		75. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
76. Tapu tesisi belgesi no					77. Tapu tesisi belgesi no		78. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
79. Tapu tesisi belgesi no					80. Tapu tesisi belgesi no		81. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
82. Tapu tesisi belgesi no					83. Tapu tesisi belgesi no		84. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
85. Tapu tesisi belgesi no					86. Tapu tesisi belgesi no		87. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
88. Tapu tesisi belgesi no					89. Tapu tesisi belgesi no		90. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
91. Tapu tesisi belgesi no					92. Tapu tesisi belgesi no		93. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
94. Tapu tesisi belgesi no					95. Tapu tesisi belgesi no		96. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
97. Tapu tesisi belgesi no					98. Tapu tesisi belgesi no		99. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		
100. Tapu tesisi belgesi no					101. Tapu tesisi belgesi no		102. Tapu tesisi belgesi no		
5111.96					5111.96		5111.96		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

641886

Yapı Adı: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ		Yapı Kullanma izni		10. Belginin onay tarihi: 24.12.2009		11. Belge no: 09/127/2027	
Yapı Sahibi: SAMSUN		Yapı Kullanma izni		12. Belginin onay tarihi: 07.04.2008		13. Belginin onay tarihi: 08/04/2027	
Yapı Sahibi: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ		Yapı Kullanma izni		14. İlk yapı ruhuatı no: 08/04/2027		15. İlk yapı ruhuatı no: 23.12.2009	
Yapı Sahibi: YEĞİRLER		Yapı Kullanma izni		16. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		17. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		18. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		19. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		20. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		21. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		22. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		23. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		24. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		25. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		26. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		27. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		28. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		29. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		30. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		31. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		32. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		33. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		34. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		35. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		36. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		37. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		38. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		39. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		40. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		41. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		42. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		43. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		44. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		45. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		46. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		47. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		48. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		49. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		50. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		51. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		52. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		53. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		54. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		55. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		56. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		57. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		58. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		59. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		60. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		61. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		62. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		63. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		64. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		65. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		66. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		67. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		68. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		69. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		70. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		71. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		72. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		73. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		74. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		75. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		76. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		77. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		78. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		79. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		80. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		81. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		82. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		83. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		84. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		85. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		86. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		87. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		88. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		89. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		90. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		91. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		92. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		93. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		94. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		95. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		96. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		97. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		98. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		99. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	
Yapı Sahibi: YENİ SAMSUN		Yapı Kullanma izni		100. İlk yapı ruhuatı no: 2009/160		101. İlk yapı ruhuatı no: 07.05.2007	



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C
ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı : AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.
İşyerinin Unvanı : ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALI
Ana Faaliyet Konusu : OTOBÜS TERMİNALI
Tali Faaliyet Konusu :
İşyerinin Adresi : BEYLERCE MEVKİ YENİ SAMSUN CADDESİ NO:220
İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No: 113 Pafta No: F37D05D4A Parsel No:3
İşyerinin Sınıfı : SIHHİ
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi* : 1.Depo : 2.Depo :
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları* :
Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 26/08/2013-49


Hüseyin G. DUNDAR
Belediye Başkanı
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ

14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.

*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

 **T.C. ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI**
KARAYOLU DÜZENLEME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YETKİ BELGESİ

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
10/09/2013	10/09/2018	SAM.U-NET.T2.55.358

YETKİ BELGESİ SAHİBİ (U-NET NO = 775221)

TİCARİ ÜNVANI	AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
KİSA ÜNVANI	-
ADRES	SARICALI MAHALLESİ AYVACIK BARAJ YOLU ÜZERİ KAT:1 NO:53 ÇARŞAMBA / SAMSUN
TERMINAL ADRESİ	BEYLERCE KÖYÜ HALİSPAŞA MAH. YENİSAMSUN CADDESİ NO:220 ÇARŞAMBA / SAMSUN
TİCARET SİCİL NO	2882
VERGİ DAİRESİ / NO	ÇARŞAMBA / 1080407299

BELGE TÜRÜ
T2

ONAYLAYAN

David ASLANPAK
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı
D. Şişli Müdürlüğü

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI DIŞINDA KALAN YERLEŞİM BİRİMLERİNDEKİ YOLCU TERMINALI İŞLETMECİLİĞİ YAPMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.

 **T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
HAFTA TATİLİNDEN İSTİSNA EDİLENLERE MAHSUS RUHSAT

SIRA NO: 2013/34 **MALİ YILI: 2013**

İŞYERİ SAHİBİNİN ADI VE SOYADI	AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
FAALİYET KONUSU	OTOBÜS TERMINALI
İŞYERİ ADRESİ	HALİSPAŞA BEYLERCE KÖYÜ YENİSAMSUN CAD NO:220
İŞYERİNDE ÇALIŞANLARIN SAYISI	394 SAYILI HAFTA TATİLİ KANUNUNUN 8 İNCİ MADDESİ
KANUN VE MADDESİ	
ENCÜMENCE BELİRLENEN SINIF	
ALINAN RUHSAT HARCİ MİKTARI	800,00 ₺
MAKBUZ TARİHİ VE NUMARASI	26.08.2013 33116
GEÇERLİLİK TARİHİ	31/12/2013 TARİHİNE KADAR GEÇERLİDİR.

İşbu Ruhsatıye yukarıda yazılı Müesseseye bir sene Maliye için mutabek olmak üzere verilmiştir.

26.08.2013
BELEDİYE BAŞKANI



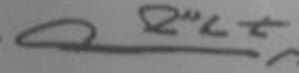



**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU
BAYİLİK LİSANSI
(İSTASYONLU)**

Lisans No : BAY/939-82/28199

Tarih : 26/08/2010

Bu lisans; Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yeşilirmak Mah. Yeni Samsun Cad. No:220 (Pafta:F37D15D4A, Ada:113, Parsel:3) Çarşamba / SAMSUN adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 26/08/2010 tarihinden itibaren 12 (oniki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.



Hasan KÖKTAŞ
Başkan

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



T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.

İşyerinin Unvanı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.

Faaliyet Konusu : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU

İşyerinin Adresi : YEŞİLIRMAK MAH.YENİ SAMSUN CAD NO:220
ÇARŞAMBA/SAMSUN

İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No: 113 Pafta No: F37D15D4A Parsel No:3

İşyerinin Sınıfı : 2. SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESE

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla
bulunacak depoların hacmi* : 1.Depo : 30 TON 2.Depo : 30 TON
3. Depo: 4.Depo:

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin
verilenlerin sınıfı/sınıfları* : IB-II

Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 02/08/2010-2010/14



14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe
konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında
düzenlenmiştir.

*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış
doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından
08.01.2014 / 2013.OZ.0074
tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.