



GENEL MÜDÜRLÜK
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
01.12.2015 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS
TERMİNAL BİNASI, 2 ADET AKARYAKIT İSTASYONU VE
ARSASI**

İLKADIM-SAMSUN

**RAPOR TARİHİ : 30.12.2015
RAPOR NO : 2015.OZ.119**

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

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS
TERMİNAL BİNASI , 2 ADET AKARYAKIT İSTASYONU VE
ARSA**

İLKADIM-SAMSUN



RAPOR NO:2015-OZ-119

RAPOR TARİHİ:30.12.2015

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2015-OZ-119
RAPOR TARİHİ:	30.12.2015
RAPORU TALEP EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:182 (Dış İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:184 (İç İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:118 (Terminal) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 Ada 19-21-24 Parsel
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminal Binası, 2 adet Akaryakıt İstasyonu, 3 Adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m ² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m ² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, 6490 ada , 20 parsel sayılı 2.069,36 m ² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m ² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m ² yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m ² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli taşınmaz mallar .
İMAR DURUMU:	18 numaralı parsel; “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” alanında, 20 numaralı parsel; “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” alanında 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; “Otogar” alanında kalmaktadır.
30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN AVRASYA GYO A.Ş. ADINA KAYITLI HİSSELERİNİN TOPLAM PİYASA DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri; 51.025.000,00 TL KDV Dâhil Yasal Durum Değeri 60.209.500,00.-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme 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 kurallara dahilinde 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 Gayrimenkul 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 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri kit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 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

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- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
 - 3- İMAR DURUM YAZISI
 - 4- TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
 - 5- EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
 - 6- DİĞER BELGELER
 - 7- KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOL
 - 8- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde, 2015-OZ-119 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası 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 01.12.2015 tarihinde çalışmalarına başlamış, 30.12.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmenin tarih ve sayısı

Bu değerleme raporu 01.12.2015 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 01.12.2015 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. 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 2015-OZ-119 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 değerleme 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, 14.06.2015 tarih ve 01.12.3289.8063.D 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 kurallara 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

Bu rapor,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla amacıyla şirketimizden değerlendirme talebinde bulunmuştur. 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

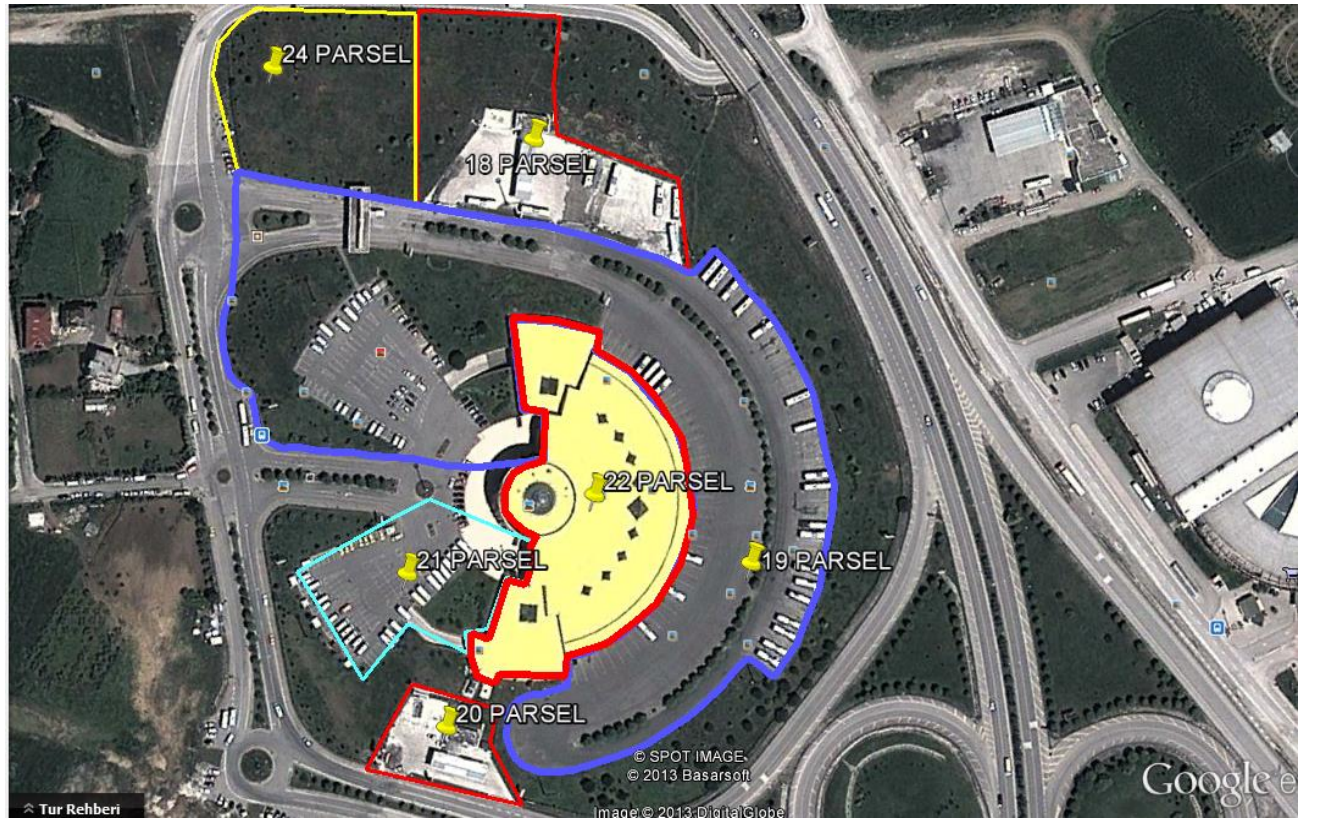
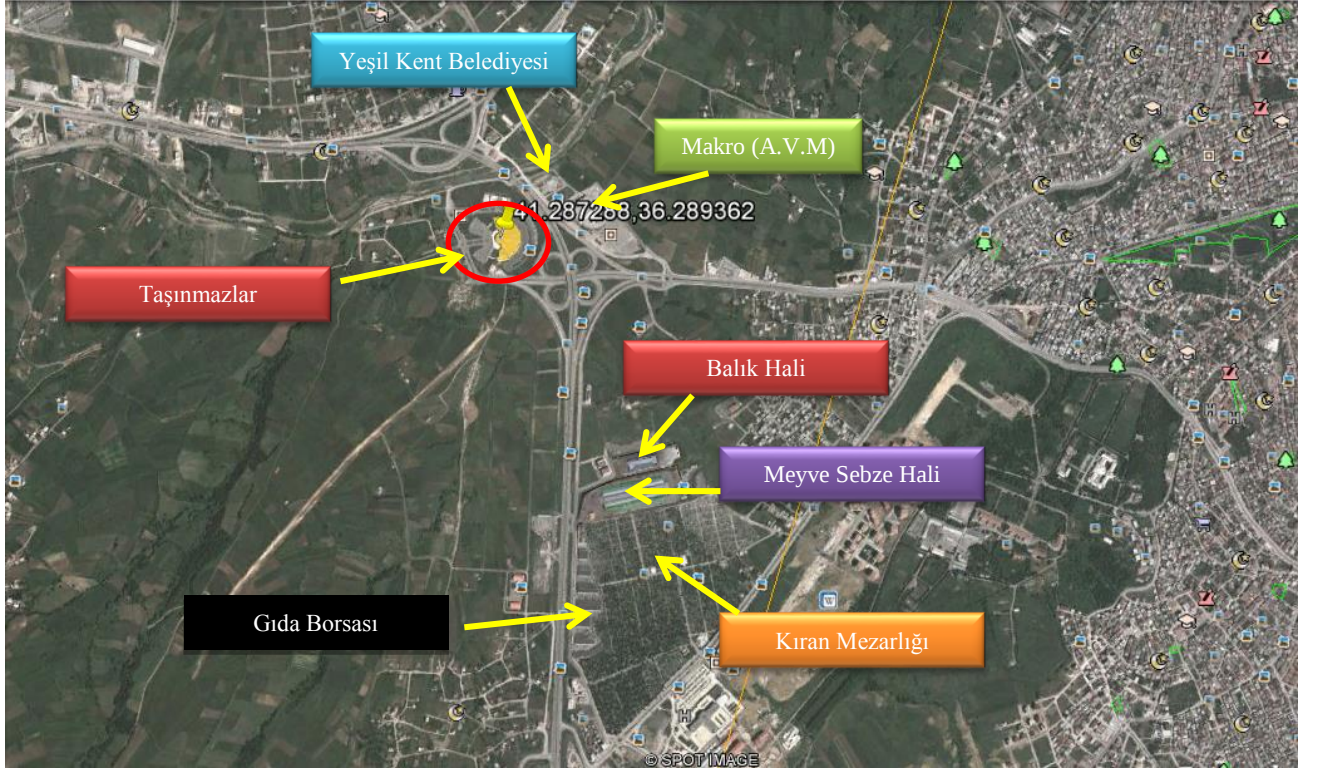
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 182 posta adresinde yer alan dış akaryakıt istasyonu, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 184 posta adresinde yer alan iç akaryakıt istasyonu, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 118 posta adresinde yer alan Samsun Şehirler Arası Terminal Binası ve Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 ada 19-21-24 parselleridir.

Taşınmazlar, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezinin batısında yer almakta olup, Ankara’dan, Samsun istikametine Havza üzerinden gelindiğinde, Havza’dan yaklaşık 85 km sonra, Sinop, Ordu ve Samsun merkezine ayrılan çevre yollarının kesiştiği kavşakta bulunmaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde daha çok tarım arazisi olarak kullanılan parseller, doğu kısımda Samsun yerleşiminin başladığı konut alanları, Alış Veriş Merkezi, Meyve Sebze Hali, Balık Hali, Gıda Borsası, Mezarlık ve Gıda Borsası bulunmaktadır.

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali’nin konum itibarı ile belirli merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları; Yeşil Kent Belediyesi ~400 metre, Makro A.V.M ~ 340 metre, Meyve Sebze Hali ~1030 metre Balık Hali ~ 970 metre, Kıran Mezarlığı ~ 1350 metre, Gıda Borsası ~ 1500 metre şeklindedir.

Uydu Görüntüleri



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

Yapı Ruhsatı;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m² alanlı otogar için verilmiş 01.11.2005 tarih ve 12 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 570 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 03 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 75 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 02 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m² alanlı otogar için verilmiş 15.11.2006 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 04 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

- 22 numaralı parsel için verilmiş 18.08.2011 tarihli 801 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı
- 18 numaralı parsel için verilmiş 25.04.2011 tarihli 464 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı
- 18 numaralı parsel için verilmiş 13.12.2010 tarihli 28 belge numaralı Gayrisıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı
- 20 numaralı parsel için verilmiş 28.12.2012 tarihli 19 belge numaralı Gayrisıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı mevcuttur.

BAYİLİK LİSANSLARI

- 18 numaralı parsel için verilmiş 16.03.2010 tarihli BAY/939-82/27393 belge numaralı 12 yıl süre ile bayilik lisansı
- 20 numaralı parsel için verilmiş 16.03.2010 tarihli BAY/939-82-27394 belge numaralı 12 yıl süre ile bayilik lisansı
- 20 numaralı parsel için verilmiş 21.01.2013 tarihli LPG-BAY/941-54/13496 belge numaralı 12 süre ile LPG bayilik lisansı mevcuttur.

YETKİ BELGESİ

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 19.08.2011 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T1 türünde yetki belgesi mevcuttur.

3.3. İmar Bilgileri

İlkadım Belediye'si İmar Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.12.2015 tarih ve 36173590/4071 sayılı yazısı ve eki plan örneğinden değerlemeye konu parsellerin 06.06.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kıran Mahallesi imar planı kapsamında ; (EK:3)

6490 ada 18 numaralı parsel, E=0,60 yapılaşma koşulları ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında, 6490 ada 20 numaralı parsel TAKS:0,20 ve Hmax= 6,50 m yapılaşma koşulları ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında, 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller "Şehirlerarası otobüs terminali" alanında kalmaktadır. Otogar binası İmar Planı'nda blok olarak belirlenmiştir. Otogar alanında kalan parsellerde çekme mesafeleri; ana yoldan 20 m, ara yoldan 10 m, komşu parselden 5 m'dir.

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 18, 20, 22 numaralı parselin tamamı;

- Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne ait iken, 21.11.2006 tarih ve 13463 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış işleminden;
- 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;
- 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 19 numaralı parselin;

- 1021/2400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 317/600 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;
- 763/800 hissesi 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;
- 763/800 hissesi 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 21 numaralı parselin;

- 1073/2400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 1327/2400 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;
- tamamı 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;
- tamamı 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 24 numaralı parselin;

- 391/400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 9/400 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;
- tamamı 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;
- tamamı 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz malların imar durumlarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkullerin Mülkiyet ve Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	18
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	5880,84 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1873
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	19
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	33194,63 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1874
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (763/800)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446
MALİKİ / HİSSESİ	SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (1000/25000)		
TAPU TARİHİ	07.02.2012	YEVMIYE NO	1923
MALİKİ / HİSSESİ	MUZAFFER CÖMERT (15000/2400000)		
TAPU TARİHİ	05.04.2004	YEVMIYE NO	2266

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	20
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	2069,36 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1875
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	21
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	4385,60 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1876
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	22
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	9021,85 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1877
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	24
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	5233,78 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	25	SAHİFE NO	2475
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Tapu Müdürlüğü sisteminden 09.12.2015-30.12.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri ekte (Ek-2) sunulmuştur.

6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 6490 ada 18,19 ve 20 parsellerin tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

(6490 ada 18 parsel)

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

OMV Petrol Ofisi A.Ş. lehine 15 yıl müddet ile intifa hakkı vardır. (Tarih: 31.03.2009 Yev: 7721)

Rehin Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

(6490 ada 19 parsel)

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. Samsun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.04.2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzakkeresi yazısı ile (Tarih: 06.04.2012 Yevmiye: 6273)

Söz konusu şerhin Muzaffer Cömert hissesi ile alakalı olduğu ve Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan kamulaştırma davası olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

Rehin Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

(6490 ada 20 parsel)

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

OMV Petrol Ofisi A.Ş. lehine 15 yıl müddet ile intifa hakkı vardır. (Tarih: 31.03.2009 Yev: 7721)

Rehin Hakları Hanesinde;

*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" fıkrasında ise

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (akaryakıt servis istasyonu) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senedinde niteliği "şehirlerarası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (şehirlerarası otobüs terminali) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763/800

hissesi ile 21 ve 24 parsellerin tamamının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca 6490 ada 19 parselin tapu kaydında bulunan “kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır” şerhinin Muzaffer Cömert hissesi ile alakalı olduğu ve Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan kamulaştırma davası ile ilgili olduğu öğrenilmiş olup, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmamaktadır.

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 taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2006 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmazlar kanun kapsamında kalmamaktadır.

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 itibarı ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmadığından proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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 İli 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 kıyılarında, 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 ; On dokuz Mayıs Üniversitesi ,Canik 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 Canik 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 ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır. İklim; 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.

İlkadım; Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre olan ilçesidir. İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Aynı zamanda Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesiyle çevrilmiştir.

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

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

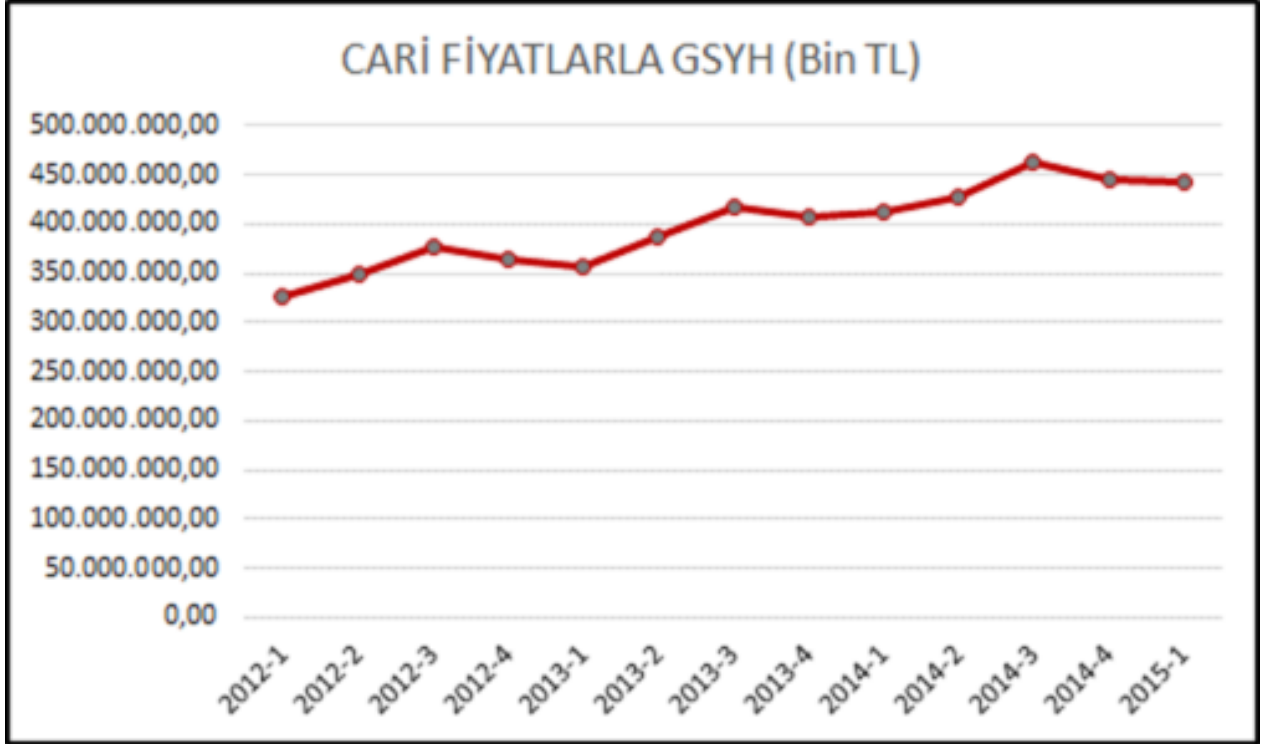
Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

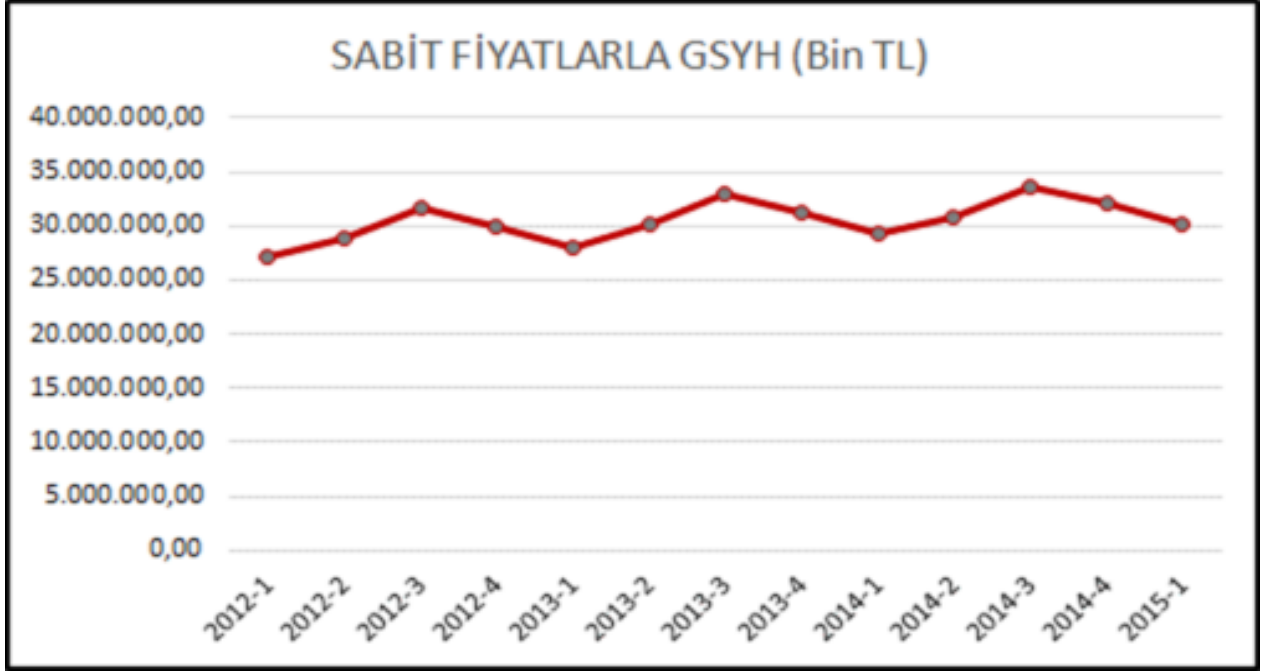
Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 yılları ile 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri incelenmiştir. Yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda gösterilmiştir. 2014 yılı cari fiyatlarla yurtiçi hasıla toplam 1.749.782.267.400.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,76 oranında artış göstermiş ve 443.188.898.300.-TL olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	325.184.111,1	350.160.525,2	377.042.314,5	364.411.539,0	1.416.798.489,8
2013	355.812.713,8	387.127.908,1	417.849.258,7	406.499.357,3	1.567.289.237,9
2014	411.255.184,1	428.258.813,6	463.902.420,0	446.365.849,7	1.749.782.267,4
2015	443.188.898,3	-	-	-	443.188.898,3



Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %2,13, 2013 yılında %4,19, 2014 yılında %2,87 artış göstermiştir. 2015 yılının ilk çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,30 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.069.789.200.-TL, 2015 yılı birinci çeyreğinde ise 30.089.412.600.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı birinci çeyreğinden, 2015 yılı birinci çeyreğine kadar olan 13 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	27.196.829,3	28.854.661,8	31.643.556,5	29.929.973,5	117.625.021,1
2013	28.047.893,9	30.204.749,8	33.005.549,0	31.298.268,3	122.556.461,0
2014	29.412.756,6	30.907.419,7	33.645.425,0	32.104.187,9	126.069.789,2
2015	30.089.412,6	-	-	-	30.089.412,6



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası olarak 2012 yılında 18.734.-TL, 2013 yılında 20.443.-TL, 2014 yılında 22.521.-TL olarak gerçekleşmiş, 2014 yılında bir önceki yıla göre %10,17 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2012 yılında 10.459,20.-\$, 2013 yılında 10.821,70.-\$, 2014 yılında ise 10.404,10.-\$ olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2014 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen milli gelir %3,86 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 yılında, 2013 yılına göre Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır.

Türkiye genelinde 2012 yılı istihdam oranı %43,58, 2013 yılı istihdam oranı %43,98, 2014 yılı istihdam oranı %45,47 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının Ocak ayında %44,30, Şubat ayında %44,40, Mart ayında %45,00, Nisan ayında %46,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk dört ay ortalaması %44,98'dir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre istihdam oranında 0,35 puan artış gerçekleşmiştir. İşsizlik oranları ise 2012 yılında %8,40, 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,90 puan artış olmuştur. 2015 yılının ilk dört ayı işsizlik oranları ise, Ocak ayı %11,30, Şubat ayı %11,20, Mart ayı %10,60, Nisan ayı %9,60 olarak gerçekleşmiştir. Buna 2015 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %10,68, 2014 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %9,80 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 0,88 puanlık artış yaşanmıştır. Yukarıda veriler irdelendiğinde 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkânlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanır.

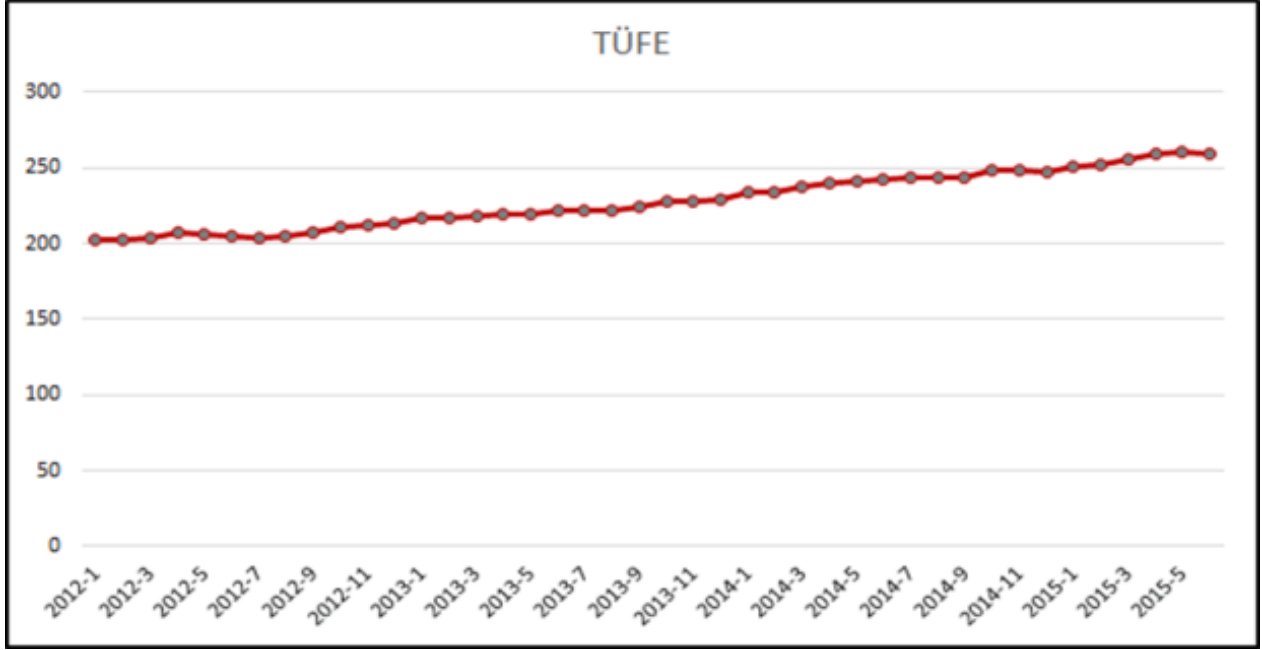
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise, 2012 yılı ihracat değeri 152,462 Milyon Dolar, ithalat değeri 236,544 Milyon Dolar, 2013 yılı ihracat değeri 151,803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251,661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157,615 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının ilk beş ayında ise toplam ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar'dır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973
2015 yılı ilk beş aylık verileridir.			

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını karşılamıştır. Ancak 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %50 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. 2015 yılının ilk beş ayı için dış ticaret verileri irdelendiğinde ise ihracatın, ithalatı karşılama oranının %69,53 oranında gerçekleştiği, bir önceki yılın aynı döneminde gerçekleşen karşılama oranının %67,87 oranında olduğu ve 2015 yıl ilk beş ayında karşılama oranında artış olduğu belirlenmiştir. Ancak aynı dönemleri büyüklüklerine göre kıyasladığımızda 2014 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 67,187 Milyon Dolar, ithalat değeri 98,992 Milyon Dolar, 2015 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret hacmi olarak 2015 yılı ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ihracatta %8,38, ithalatta ise %10,57 oranında hacim kaybı yaşanmış karşılama oranındaki artışın hacim kayıplarındaki farklardan ortaya çıktığı belirlenmiştir.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2015 ve 2016 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,50 ve %3,80 olarak açıklandı. Aynı raporda Türkiye için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,10'a çekilirken, 2016 yılı için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,60'a yükseltilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40 artmış, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17 oranında artış göstermiştir. 2015 yılı Haziran endeksi 259,51 olarak belirlenmiş, 2014 yılının aynı ayına göre %7,20 artış göstermiştir.



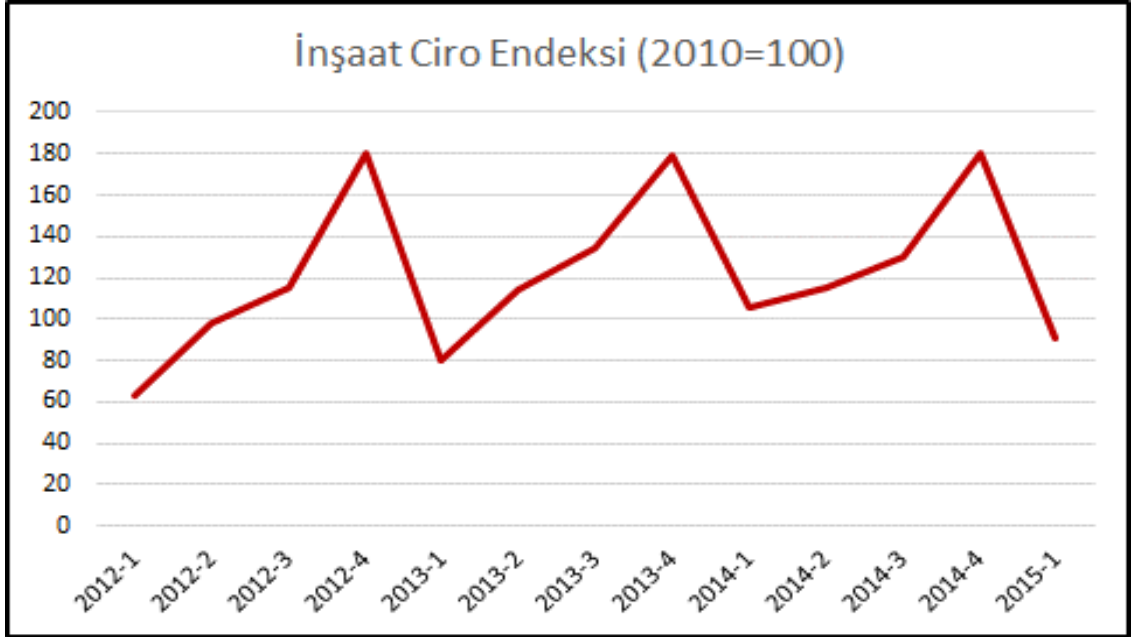
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı kapanışını yapmıştır. Yılın başından günümüze kadar geldiğimizde Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %13,30 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %2,73 oranında değer artışı sağlamıştır. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybının diğer para birimlerine %10 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden günümüze kadar olan efektif satış değerleri grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde son bir buçuk yıllık süre içerisinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın geçen yılın üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış ile düşüş eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibarı ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı Euro'nun artış açısında daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmaktadır. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında değer kazanacağını göstermektedir.

4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkânının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılı başında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür.

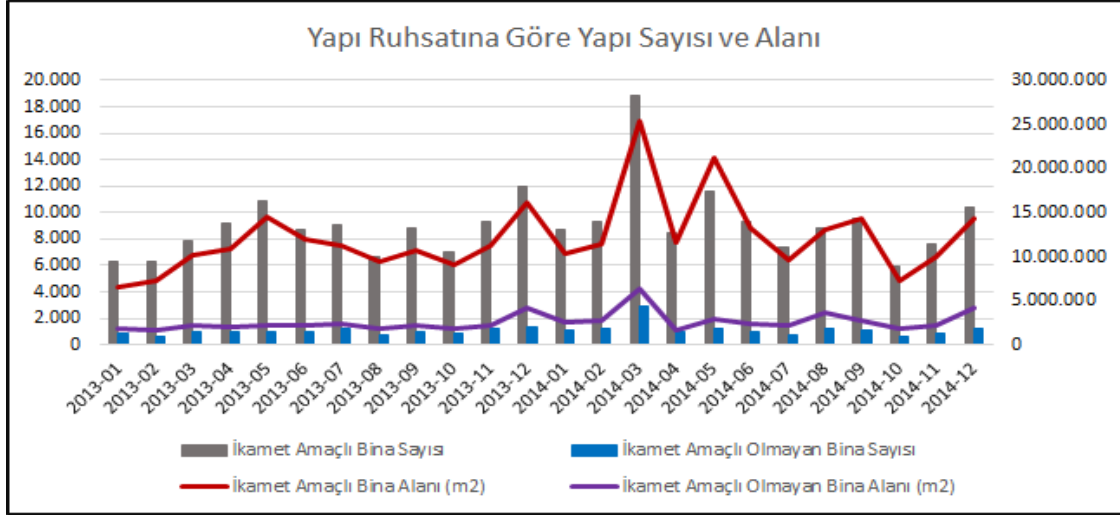
Halk arasında "Kentsel Dönüşüm" ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 yılında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. 2015 yılının ilk yarısında da dönüşüm projeleri artan bir hız ile devam etmektedir.

2012, 2013 ve 2014 yıllarındaki inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %4,58 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,39 oranında düşüş yaşanmıştır.

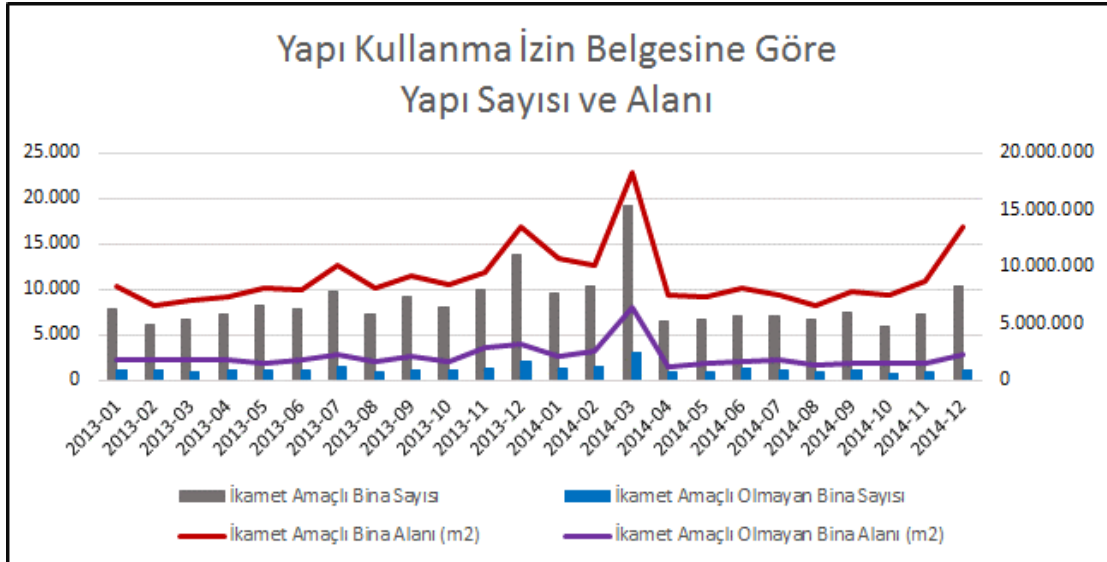


Ayrıca grafikten de anlaşılabacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160'a çıkarken, yapı alanı 218.772.514m²'ye yükselmiştir. Yapı sayısında %13,71'lik artış olurken yapı alanında %24,67'lik artış gerçekleşmiştir. 2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %83,98'ini ikamet amaçlı binalar, %9,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %73,86'sını ikamet amaçlı binalar, %15,57'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,93'ünü, yapı alanının %74,09'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,35'ini, yapı alanının %16,24'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m²'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,54'ünü ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,07'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,32'sini ikamet amaçlı binalar, %17,35'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,90'ını, yapı alanının %75,24'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,22'sini, yapı alanının %16,89'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı kullanma alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.

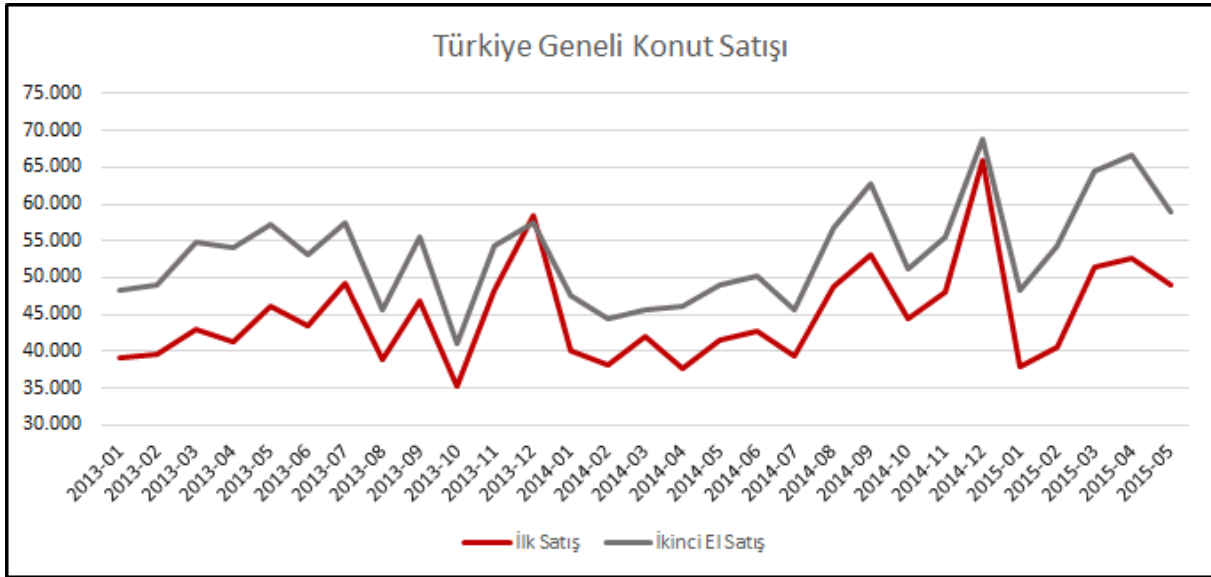


2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama

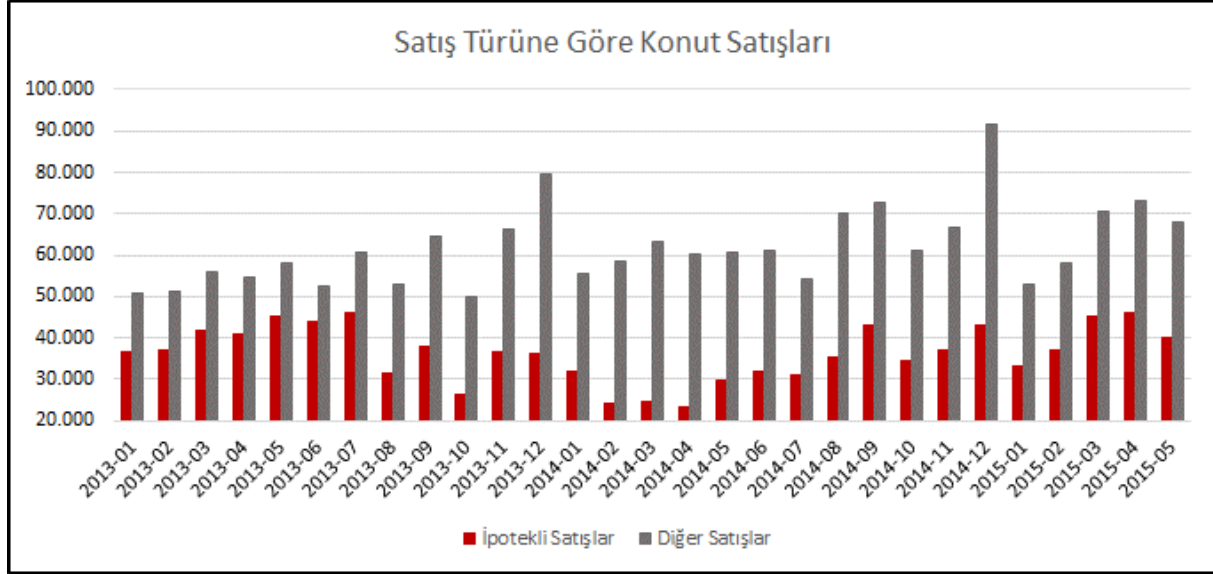
binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli binaların yapı sayısı %29,08, yapı alanı %33,11 oranında artmıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı %1,38 azalırken, yapı alanı %0,61 oranında artış yaşanmıştır. Sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı %11,44 oranında artarken, yapı alanı %11,46 oranında düşüş göstermiştir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136	3.458	7.930.339
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.922	4.498.371	7.853	8.276.321	3.129	7.749.279
2014	Yapı Ruhsatı	1.353	5.645.729	4.590	13.026.952	4.501	7.305.624	3.855	9.558.831
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.391	4.334.051	2.481	5.987.876	7.745	8.326.692	3.487	6.861.512

Türkiye genelinde konu satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir. Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılı ilk beş ayında ise 524.423 adet konut satışı yapılmıştır. Yapılan konut satışlarının yaklaşık %55'ini ikici el satışlar oluşturmaktadır. Son 29 aya ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konu satışları normal seyrinde devam eder ise Eylül ayına kadar düşüşün devam edeceği ve daha sonrasında artış göstereceği tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %37'sini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,70 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. Her iki yılda satılan konut sayısının çok yakın olmasına karşın, 2014 yılında alıcıların çok daha azınlığı ipotekli olarak satın almayı tercih etmişlerdir. Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yılın üçüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.



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

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parseller üzerinde kuruludur. Terminal Binası, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlanmış olup 19, 21 ve 24 no.lu parseller otogar sahasıdır. 6490 ada 19 parselin yaklaşık 25.895 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~7300 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği, 6490 ada 21 parselin yaklaşık 3950 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~435,60 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. 6490 ada 24 parsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan terminal binası bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta olup betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

Zemin kat toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emniyet, fastfood teras, bankamatikler, alış veriş alanı, fuaye ve koridor mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit kaplama, duvarları kısmen saten boya, kısmen alüminyum giydirmedir. Alışveriş, gezinti ve koridor alanlarının tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur. Söz konusu katta bulunan 48 adet bilet satış bankosu, 2'şerli ve 4'erli olarak birleştirilmiş halde kullanılmaktadır.

1'inci normal kat; toplam brüt alanı 1.970 m²'dir. 1'inci normal kat, yazıhane, lokanta ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit olup, duvarları saten boyalıdır. Tavanlar alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten boyadır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur. Terminalin çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephe kaplaması alüminyum ve cam giydirmedir. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, fan coil sistem havalandırma, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi mevcuttur.

18 Numaralı Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu şehirlerarası otobüslerin terminale girişi yaptığı alanda yer almakta olup, bu girişi kullanan otobüslere yönelik hizmet vermektedir.

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 4250 m² lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda; 1 adet 30.000,-lt kapasiteli motorin tankı, 1 adet 30.000,-lt kapasiteli Euro dizel tankı, 1 adet 15.000,-lt kapasiteli Euro dizel yakıt tankı ve 15.000,-lt kapasiteli motorin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank bulunmaktadır.

20 Numaralı Parsel Üzerinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonu terminal dışında konumlandırılmış olup, terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir.

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 1620 m² lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 30.000,-lt kapasiteli motorin tankı, 15.000,-lt kapasiteli Euro dizel yakıt tankı ve 15.000,-lt kapasiteli motorin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank, 15.000,-lt kapasiteli 95 ve 97 oktan benzin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank, 10.000,-lt kapasiteli LPG tankı bulunmaktadır.

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

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 6490 ada 19,21,22 ve 24 parseller üzerinde kuruludur. Terminal Binası, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlanmış olup 19, 21 ve 24 no.lu parseller otogar sahasıdır. 6490 ada 19 parselin yaklaşık 25.895 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~7300 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği, 6490 ada 21 parselin yaklaşık 3950 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~435,60 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. 6490 ada 24 parsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan terminal binası bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta olup, betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme

salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

Zemin kat toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emniyet, fastfood teras, bankamatikler, alış veriş alanı, fuaye ve koridor mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit kaplama, duvarları kısmen saten boya, kısmen alüminyum giydirmedir. Alışveriş, gezinti ve koridor alanlarının tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur. Söz konusu katta bulunan 48 adet bilet satış bankosu, 2'şerli ve 4'erli olarak birleştirilmiş halde kullanılmaktadır.

1'inci normal kat; toplam brüt alanı 1.970 m²'dir. 1'inci normal kat, yazıhane, lokanta ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit olup, duvarları saten boyalıdır. Tavanlar alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten boyadır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur. Terminalin çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephe kaplaması alüminyum ve cam giydirmedir. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, fan coil sistem havalandırma, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi mevcuttur.

18 Numaralı Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu şehirlerarası otobüslerin terminale giriş yaptığı alanda yer almakta olup, bu girişi kullanan otobüslere yönelik hizmet vermektedir.

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 4250 m² lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda; 1 adet 30.000,-lt kapasiteli motorin tankı, 1 adet 30.000,-lt kapasiteli Euro dizel tankı, 1 adet 15.000,-lt kapasiteli Euro dizel yakıt tankı ve 15.000,-lt kapasiteli motorin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank bulunmaktadır.

20 Numaralı Parsel Üzerinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonu terminal dışında konumlandırılmış olup, terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir.

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 1620 m² lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 30.000,-lt kapasiteli motorin tankı, 15.000,-lt kapasiteli Euro dizel yakıt tankı ve 15.000,-lt kapasiteli motorin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank, 15.000,-lt kapasiteli 95 ve 97 oktan benzin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank, 10.000,-lt kapasiteli LPG tankı bulunmaktadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- 6490 ada 19 parselin hisseli olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerleri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile, parseller üzerindeki yapıların değerleri Maliyet Yöntemi ile belirlenmiş olup ulaşılan değerler Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları) 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 2.yöntem olarak kira gelirleri dikkate alınarak “Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları)” kullanılmıştır.

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 değerlendirme 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, hasılatı 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 taşınmazda yapılaşma tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların tamamının boş arazi değeri toplam 35.050.000 TL, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam boş arsa değeri 34.204.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi yeni 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.

YAŞAR EMLAK: 0 (532) 45052 55

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Çevre yoluna yaklaşık 50 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 281 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 245.000 TL bedel ile satılıktır.
(872 TL/ M²)

ELİF EMLAK: 0 (544) 278 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2400 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.200.000 TL bedel ile satılıktır.
(500 TL/ M²)

SU GAYRİMENKUL: 0 (545) 344 55 55

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 1915 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.350.000 TL bedel ile satılıktır.
(705 TL/ M²)

ELİF EMLAK: 0 (544) 278 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Çevre yoluna yaklaşık 45 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 3971 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.
(881 TL/ M²)

BERSU EMLAK: 0 (532) 138 99 03

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 55 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 6552 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 4.250.000 TL bedel ile satılıktır.
(649 TL/ M²)

BAYINDIR GAYRİMENKUL: 0 (543) 477 24 88

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 35 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2253 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.125.500 TL bedel ile satılıktır.
(500 TL/ M²)

RADİKAL GAYRİMENKUL: 0 (549) 447 48 40

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 50 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 4750 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.350.000 TL bedel ile satılıktır. (495 TL/ M²)

CANİK BELEDİYESİ: 0 (362) 228 3550

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede akaryakıt imarlı arsa bulunamamış olup Canik Belediyesinin 7 kasım 2012 tarihinde satışa çıkarttığı Samsun, Canik, Merkez Dereler F36b-22d-3d ve F36b-22d-4c Pafta, 6094 ada 2 Parsel Akaryakıt LPG İstasyon yeri, E=1.40 İmar durumuna ve 3571,74m² alana sahip olan arsa niteliğindeki taşınmaz. 2.143.044,00 TL bedel ile satışa çıkartılmıştır. (600 TL / M²) (Taşınmaza yakın konumda)²

Bölgede yapılan incelemede Ankara Bulvarına cepheli konumda ticari imarlı arsaların metrekaresi birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre m² birim değerinin 500- TL/M² ile 900-TL/ M² aralığında değiştiği belirlenmiş olup imar planında otogar alanında kalan değerlemeye konu 6490 ada 19, 21 ve 24 parsel sayılı taşınmazların arsa m² birim değerinin 550 TL/m² olarak imar planında otogar alanında kalan ve üzerinde terminal binası bulunan 6490 ada 22 parsel sayılı taşınmazın arsa m² birim değerinin 600 TL/m² olarak alınması, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık akaryakıt lejantına sahip arsa bulunamamış olup ticari imarlı arsaların birim değerleri bölgedeki emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak LPG ve akaryakıt istasyonu imarlı 6490 ada 18 parsel sayılı taşınmazın arsa m² birim değerinin 750 TL/m², 6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazın arsa m² birim değerinin 800 TL/m², olarak alınması uygun görülmüştür.

ARSA DEĞERLERİ TABLOSU

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa m ² Değeri	Toplam Arsa Değeri (TL)	Avrasya GYO hissesine düşen arsa değeri
6490	18	5.880,84	750	4.410.630	4.410.630
6490	19	33.194,63	550	18.257.047	17.412.658,10
6490	20	2.096,36	800	1.677.088	1.677.088
6490	21	4.385,60	550	2.412.080	2.412.080
6490	22	9.021,85	600	5.413.110	5.413.110
6490	24	5.233,78	550	2.878.579	2.878.579
				35.048.534	34.204.145
TOPLAM				~35.050.000 TL	~34.204.000 TL

Buna göre değerleme konusu taşınmazların Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değerler toplam; 35.048.534 TL ~ 35.050.000. TL, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değeri 34.204.145 .- TL ~ 34.204.000 TL olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda;

Değerleme konusu olan 6490 ada 22 parsel üzerinde bulunan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanın yaklaşık 19.200,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu, buna göre birim maliyet değerinin 860,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre 22 parsel üzerinde bulunan terminal binasının yapı maliyeti değeri 14.860.800 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 18 ve 20 parsel sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerleme konu olan akaryakıt istasyonu idari binasının mevcut toplam inşaat alanın yaklaşık (95 m² +95m²) 190,00m², kanopi ve tonoz alanının (170 m² +200 m²) 370 m², beton saha alanının (4250 m² + 1620 m²) 5870 m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazlarda istasyon binasının yapı sınıfının 3-A olduğu buna göre birim maliyet değerinin 590,00.-TL olduğu ve taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; yıpranma oranının % 6 olduğu belirlenmiştir. Beton saha m² birim değeri 50 TL/m², kanopi m² birim değeri 350 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre;

* 6490 ada 18 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan idari bina, kanopi ve beton saha maliyeti değeri 324.687 TL,

**6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan idari bina, kanopi ve beton saha maliyeti değeri 203.687 TL olarak belirlenmiş olup, yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ayrıca;

* 6490 ada 19 parselin 25.895 m² lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 1.294.750 TL,

* 6490 ada 21 parselin 3.950 m² lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 197.500 TL, olmak üzere tüm parsellerin toplam yapı değeri 16.880.000 TL olarak belirlenmiş olup yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YAPI DEĞERLERİ TABLOSU

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Yapı Alanı (m ²)	Beton Saha Alanı (m ²)	kanopi alanı (m ²)	Yıpranma Oranı %	Yapı Sınıf ve Grubu	Yapı m ² Değeri	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Toplam Yapı Değeri (TL)
6490	18	5.880,84	95	4.250	170	0,06	3/A	590	50	350	52.687	212.500	59.500	324.687
6490	19	33.194,63		25.895					50			1.294.750	0	1.294.750
6490	20	2.096,36	95	1.620	200	0,06	3/A	590	50	350	52.687	81.000	70.000	203.687
6490	21	4.385,60		3.950					50			197.500		197.500
6490	22	9.021,85	19.200			0,10	4/B	860			14.860.800			14.860.800
6490	24	5.233,78												0
TOPLAM											14.966.174	1.785.750	129.500	16.881.424
														~16.880.000

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE ULAŞILAN SONUÇ:

***6490 ada 18, 19, 20, 21, 22 ve 24 parsel sayılı taşınmaz malların tüm hisselerinin maliyet yöntemine göre Toplam Değerinin 51.930.000,00.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup parsel bazında dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa m ² Değeri	Arsa Değeri (TL)	Yapı Alanı (m ²)	Beton Saha Alanı (m ²)	Kanopi alanı (m ²)	Yıpranma Oranı %	Yapı m ² Değeri	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
6490	18	5.880,84	750	4.410.630	95	4.250	170	0,06	590	50	350	52.687	212.500	59.500	4.735.317
6490	19	33.194,63	550	18.257.047		25.895				50			1.294.750	0	19.551.797
6490	20	2.096,36	800	1.677.088	95	1.620	200	0,06	590	50	350	52.687	81.000	70.000	1.880.775
6490	21	4.385,60	550	2.412.080		3.950				50			197.500		2.609.580
6490	22	9.021,85	600	5.413.110	19.200			0,10	860			14.860.800			20.273.910
6490	24	5.233,78	550	2.878.579				0,00							2.878.579
				35.048.534								14.966.174	1.785.750	129.500	51.929.958
			TOPLAM	~51.930.000 TL											~51.930.000 TL

****6490 ada 18,19, 20,21, 22 ve 24 parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin maliyet yöntemine göre tespit edilen toplam değeri ~51.025.000 TL olarak hesaplanmış olup parsel bazında dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI	MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER
6490	18	5.880,84	4.735.317	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	4.735.317
6490	19	33.194,63	19.551.797	AVRASYA GYO A.Ş.	763000 / 800000	18.647.526
6490	20	2.096,36	1.880.775	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	1.880.775
6490	21	4.385,60	2.609.580	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	2.609.580
6490	22	9.021,85	20.273.910	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	20.273.910
6490	24	5.233,78	2.878.579	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	2.878.579
			51.929.958			51.025.687
		TOPLAM	~51.930.000 TL	AVRASYA GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin Toplam Değeri		~51.025.000 TL

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır. İndirgenmiş nakit akımlarında bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibarıyla beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibarıyla işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur.

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

İskonto faktörü olarak kullanılan en yaygın değerlerden biri, yatırımcının değerlemeye konu gayrimenkulden beklediği getiri oranıdır. Beklenen getiri oranı, her ne kadar herkes tarafından üzerinde uzlaşılan nesnel bir değer olmasa da, finans literatüründe çok yaygın olarak kullanılan bir iskonto oranıdır. Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir. Likiditesi görece çok daha düşük gayrimenkul yatırımları ise, gerek hazine bonusu, gerekse şirket tahvilleri ve hisse senetleri gibi sermaye piyasasının diğer temel finansal araçlarına oranla daha riskli bir yatırım aracıdır. Dolayısıyla, hazine bonosuna oranla daha yüksek risk taşıyan diğer temel finansal araçlar için yatırımcılar ilave bir getiri (risk primi) beklentisinde olacaktır.

Beklenen getiri oranının bu hesaplama biçimi, son derece nesnel bir ölçüt olan risksiz faiz oranını baz alması ve hesaplama kolaylığı bakımından diğerlerine göre öne çıkmaktadır. Ancak, piyasaların istikrarlı olduğu dönemlerde oldukça kullanışlıdır. Değerlemede kullanılacak iskonto oranının tespiti, değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarıyla doğrudan ilgilidir. Ülke koşulları ve dönemsel piyasa gelişmeleri, söz konusu iskonto oranı üzerinde belirleyici etkilere sahiptir.

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir.

Buradan hareketle, gayrimenkul değerlemede kullanılacak iskonto oranı, risksiz faiz oranına belli bir risk primi ilave etmek suretiyle bulunabilir.

$$r = rrf + rrp$$

r: Gayrimenkulün beklenen getiri oranı (Kapitalizasyon oranı)

rrf: Risksiz faiz (getiri) oranı

rrp: Risk primi

Hazine bonusu gösterge faiz oranı % 7,50 olarak alınmıştır. Son dönemde meydana gelen ekonomik gelişmeler ile taşınmazın likiditesinin düşük olması ve yurt içi havacılık sektöründe yaşanan hızlı gelişmenin risk primini yükselttiği kanaati hasıl olmuş ve enflasyon oranları da dikkate alınarak otogar ve otogar sahası olarak kiraya verilen gayrimenkuller için % 7,5 risk primi eklenmesi suretiyle iskonto oranının % 15 olarak alınmasının, akaryakıt istasyonu olarak kiraya verilen gayrimenkuller için % 5,5 risk primi eklenmesi suretiyle iskonto oranının % 13 olarak alınmasının, büyüme oranının ise % 5 olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ'ye kiralanmış Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali ve otogar sahası olarak kullanılan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının 01.08.2015 tarihinden itibaren yeni kira bedelinin aylık KDV Dahil 400.000 TL olarak belirlendiği, (KDV hariç aylık kira bedeli 338.983 TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' de kayıtlı 5.880,084 m2' lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' de kayıtlı 2.069,36 m2' lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonlarının 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL+ KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den öğrenilmiştir.

Buna göre;



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılan ve aylık KDV hariç 338.983 TL/ay olarak kirada bulunan, 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 53.215.000 TL,

-Üzerinde akaryakıt istasyonları bulunan ve aylık KDV hariç 10.000 TL/ay olarak kirada bulunan 6490 ada 18 ve 20 parsellerin İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 1.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz malların İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 54.915.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İndirgenmiş nakit Akımı Analizi Samsun-Yusuf Ziya Yılmaz terminali sahası (6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21,22 ve 24 parsellerin tamamı)

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - Yusuf Ziya Yılmaz Terminali Sahası 6490 ada 19-21-22-24 parseller)					
	2015	2016	2017	2018	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	4.067.796,00 ₺	4.271.185,80 ₺	4.484.745,09 ₺	4.708.982,34 ₺	4.944.431,46 ₺
İskonto Faktörü	1,15 ₺	1,32 ₺	1,52 ₺	1,75 ₺	2,01 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	3.537.213,91 ₺	3.229.630,09 ₺	2.948.792,69 ₺	2.692.375,94 ₺	40.807.054,45 ₺
Büyüme Oranı	5,00%				
İskonto Oranı	15,00%				
Net Bugünkü Değerlerin Toplamı					53.215.067,09 ₺
					~ 53.215.000,00 TL

**İndirgenmiş nakit Akımı Analizi (Samsun-Yusuf Ziya Yılmaz terminali sahası içinde yer alan)
2 adet akaryakıt istasyonu olarak kiraya verilen 6490 ada 18 ve 20 parsellerin tamamı**

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - Yusuf Ziya Yılmaz Terminali (2 adet akaryakıt istasyonu 6490 ada 18-20 parseller)					
	2015	2016	2017	2018	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	120.000,00 ₺	126.000,00 ₺	132.300,00 ₺	138.915,00 ₺	145.860,75 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	106.194,69 ₺	98.676,48 ₺	91.690,54 ₺	85.199,17 ₺	1.314.178,36 ₺
Büyüme Oranı	5,00%				
İskonto Oranı	13%				
Net Bugünkü Değerlerin Toplamı					1.695.939,24 ₺
					~ 1.700.000,00 TL

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ'ye şehirlerarası otobüs terminali ve otogar sahası olarak kiralanmış Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının 01.08.2015 tarihinden itibaren yeni kira bedelinin aylık KDV Dahil 400.000 TL olarak belirlendiği, (KDV hariç aylık kira bedeli 338.983 TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' de kayıtlı 5.880,084 m²' lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' de kayıtlı 2.069,36 m²' lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonlarının 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL+ KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den öğrenilmiştir.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu otogar binası olarak kullanılan taşınmazın yapı sınıfının 4-B' akaryakıt istasyon binalarının yapı grubu 3-A 'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 860.-TL' – 3-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 590.-TL dir. Buna göre taşınmazların sigortaya esas değerleri;

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otogar binası: 19.200m² x 860.-TL/m²= **16.512.000-TL**
6490 ada 18 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: 95m² x 590.-TL/m²= **56.050.-TL**
6490 ada 20 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: 95m² x 590.-TL/m²= **56.050.-TL**
Olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Samsun İli, İlkadım İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 09.12.2015 ve 30.12.2015 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek kaydının 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 "b" fıkrasında

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "

c" fıkrasında ise

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (akaryakıt servis istasyonu) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senedinde niteliği “şehirlerarası otobüs terminali” olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (şehirlerarası otobüs terminali) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 21 ve 24 parsellerin tamamının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca 6490 ada 19 parselin tapu kaydında bulunan “kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır” şerhinin Muzaffer Cömert hissesi ile alakalı olduğu ve Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan kamulaştırma davası ile ilgili olduğu öğrenilmiş olup, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmamaktadır.

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 itibarı 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 taşınmazlardan 18 ve 20 numaralı parseller mevcut durumda akaryakıt satış istasyonu olarak, 22 numaralı parsel şehirlerarası otobüs terminali olarak, 19-21-24 numaralı parseller ise otopark sahası olarak kullanılmakta olup, taşınmazlar imar planında tahsis edilen lejantlarıyla uyumludur. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumlarının korunarak şehirlerarası otobüs terminali ve akaryakıt istasyonu olarak işletilmesi taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup 6490 ada 18,20 ve 22 parseller cins tashihli olup 6490 ada 19,21 ve 24 parsel no.lu taşınmazlar arsa vasıflıdır. Değerleme konusu parsellerden 6490 ada 19 numaralı parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Taşınmazın 15/2400 hissesi Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1/25 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır.

6490 ada 19 parsel değeri: 18.257.047 TL arsa değeri + 1.294.750 TL saha betonu değeri olmak üzere toplam 19.551.797 TL olarak belirlenmiş olup maliklerin hisselerine düşen değerler aşağıda gösterilmiştir.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı 763/800 hissenin değeri;
19.551.797.-TL x 763/800 = 18.647.526.-TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 1/25 hissenin değeri;
19.551.797.-TL x 1/25 = 782.072 TL

Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu 15/2400 hissesinin değeri;
19.551.797.-TL x 15/2400 = 122.199 TL

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI		MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER
6490	19	33.194,63	19.551.797	AVRASYA GYO A.Ş.	763000 /	800000	18.647.526
				SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	1000 /	25000	782.072
				MUZAFFER CÖMERT	15000 /	2400000	122.199

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 Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılmıştır.

Emsal yöntemi ile taşınmazların arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değerleri belirlenerek 6490 ada 18,19,20,21,22 ve 24 parsellerin toplam değerinin **51.930.000 TL** olduğu, aynı parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değerinin **51.025.000 TL** olduğu belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değeri **54.915.000 -TL** olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların her iki yöntem ile bulunan sonuçları birbirini desteklemekte olup nihai değer olarak Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin maliyet yöntemi ile tespit edilen **51.025.000,00-TL** bedelin 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

Değerleme konusu, üzerinde Yusuf Ziya Yılmaz Samsun şehirlerarası otobüs terminal binası ve 2 adet akaryakıt istasyonu bulunan 6490 ada 18, 19, 20, 21, 22 ve 24 parsellerle ilgili olarak alınması gereken yasal belgelerle ilgili aşağıda yapılmış olup yasal gereklerin yerine getirildiği anlaşılmıştır.

Yapı Ruhsatı;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m² alanlı otogar için verilmiş 01.11.2005 tarih ve 12 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 570 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 03 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 75 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 02 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m² alanlı otogar için verilmiş 15.11.2006 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 04 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

- 22 numaralı parsel için verilmiş 18.08.2011 tarihli 801 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı
- 18 numaralı parsel için verilmiş 25.04.2011 tarihli 464 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı
- 18 numaralı parsel için verilmiş 13.12.2010 tarihli 28 belge numaralı Gayrisıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı
- 20 numaralı parsel için verilmiş 28.12.2012 tarihli 19 belge numaralı Gayrisıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı mevcuttur.

BAYİLİK LİSANSLARI

- 18 numaralı parsel için verilmiş 16.03.2010 tarihli BAY/939-82/27393 belge numaralı 12 yıl süre ile bayilik lisansı
- 20 numaralı parsel için verilmiş 16.03.2010 tarihli BAY/939-82-27394 belge numaralı 12 yıl süre ile bayilik lisansı
- 20 numaralı parsel için verilmiş 21.01.2013 tarihli LPG-BAY/941-54/13496 belge numaralı 12 süre ile LPG bayilik lisansı mevcuttur.

YETKİ BELGESİ

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 19.08.2011 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T1 türünde yetki belgesi mevcuttur.

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” fıkrasında ise

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (akaryakıt servis istasyonu) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senedinde niteliği “şehirlerarası otobüs terminali” olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (şehirlerarası otobüs terminali) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 21 ve 24 parsellerin tamamının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca 6490 ada 19 parselin tapu kaydında bulunan “kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır” şerhinin Muzaffer Cömert hissesi ile alakalı olduğu ve Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan kamulaştırma davası ile ilgili olduğu öğrenilmiş olup, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazların Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin, portföylerinde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz malların Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin, 30.12.2015 tarihi itibari ile toplam değerinin

KDV HARİC

51.025.000 -TL

ELLİBİRMİLYONYİRMİBEŞBİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL

60.209.500 TL

ALTMİŞMİLYONİKİYÜZDOKUZBİNBEŞYÜZTÜRK LİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212-2440961 Fax:2440966
Beyoğlu VY:6/35 053 9126
Tic.Sic.No:807062

Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

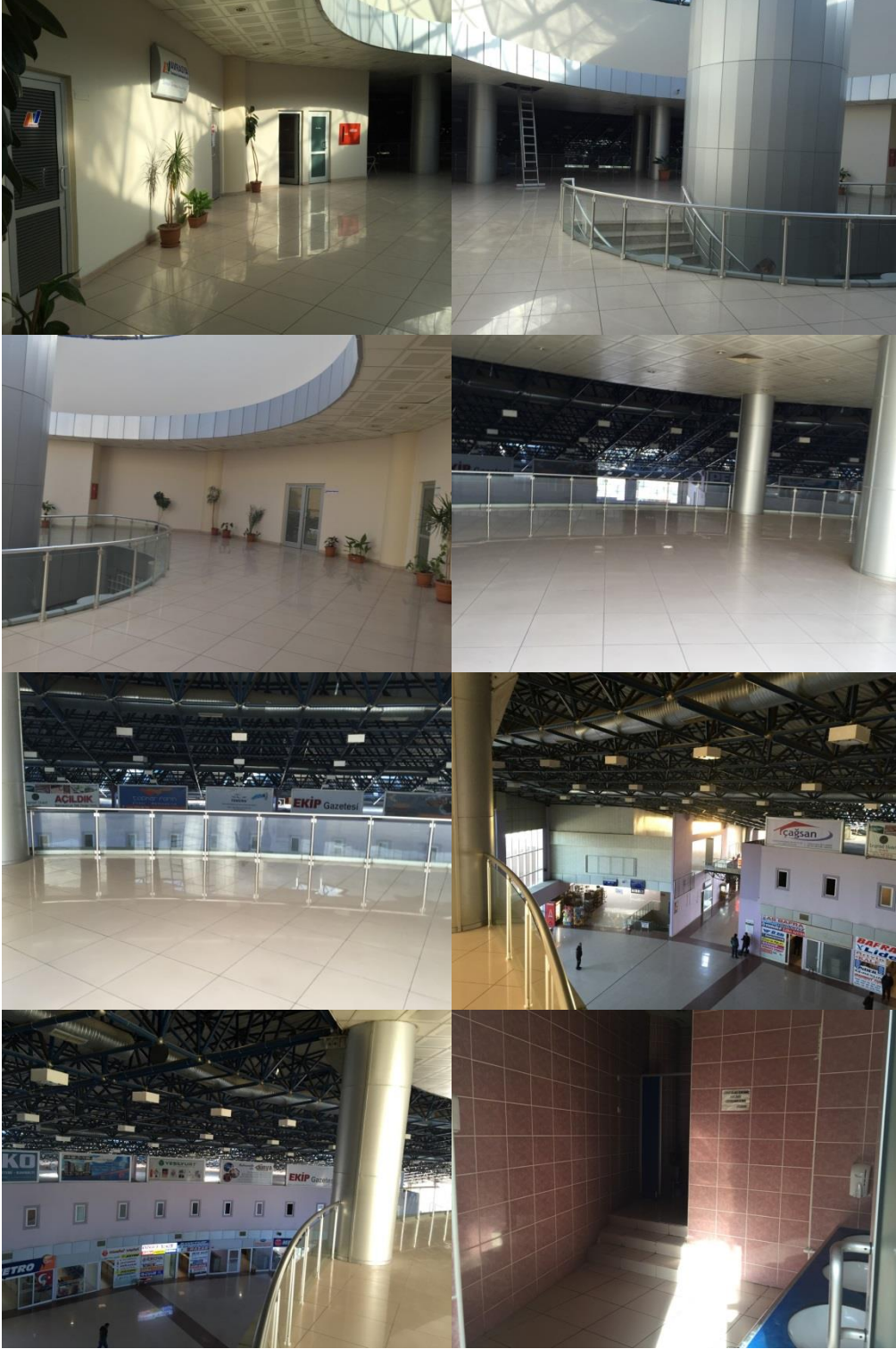
Sorumlu Değerleme Uzmanı

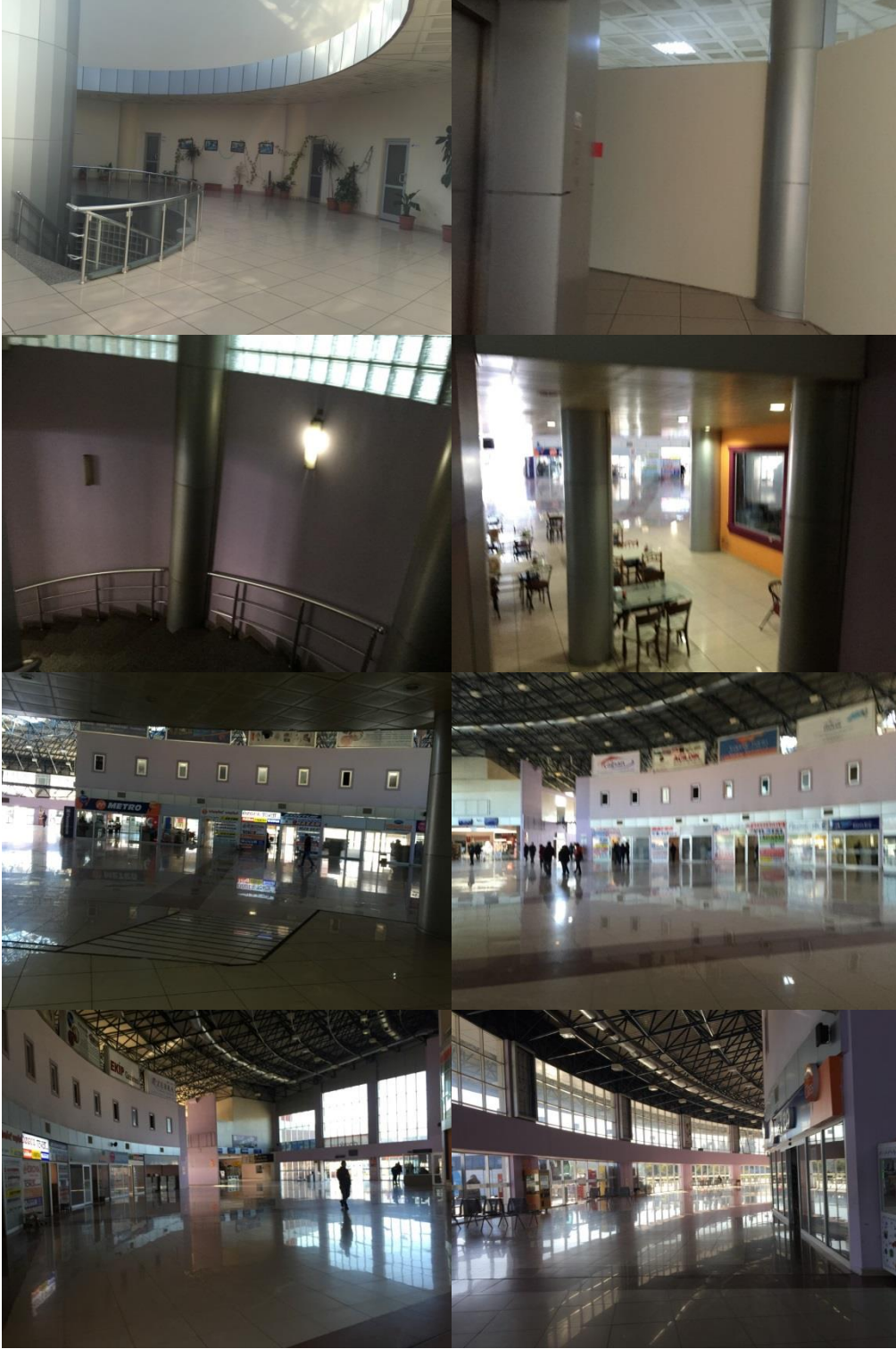
SPK Lisans No: 400727



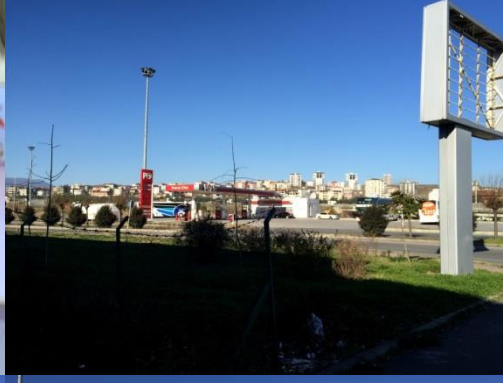
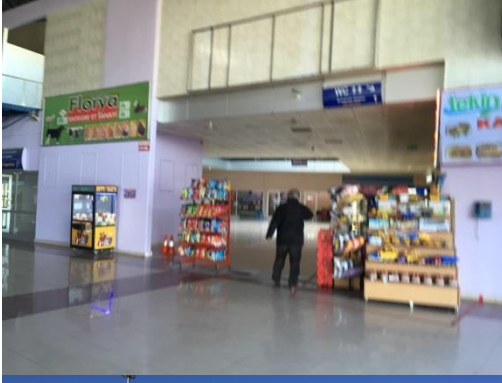
EK-1 Fotoğraflar:



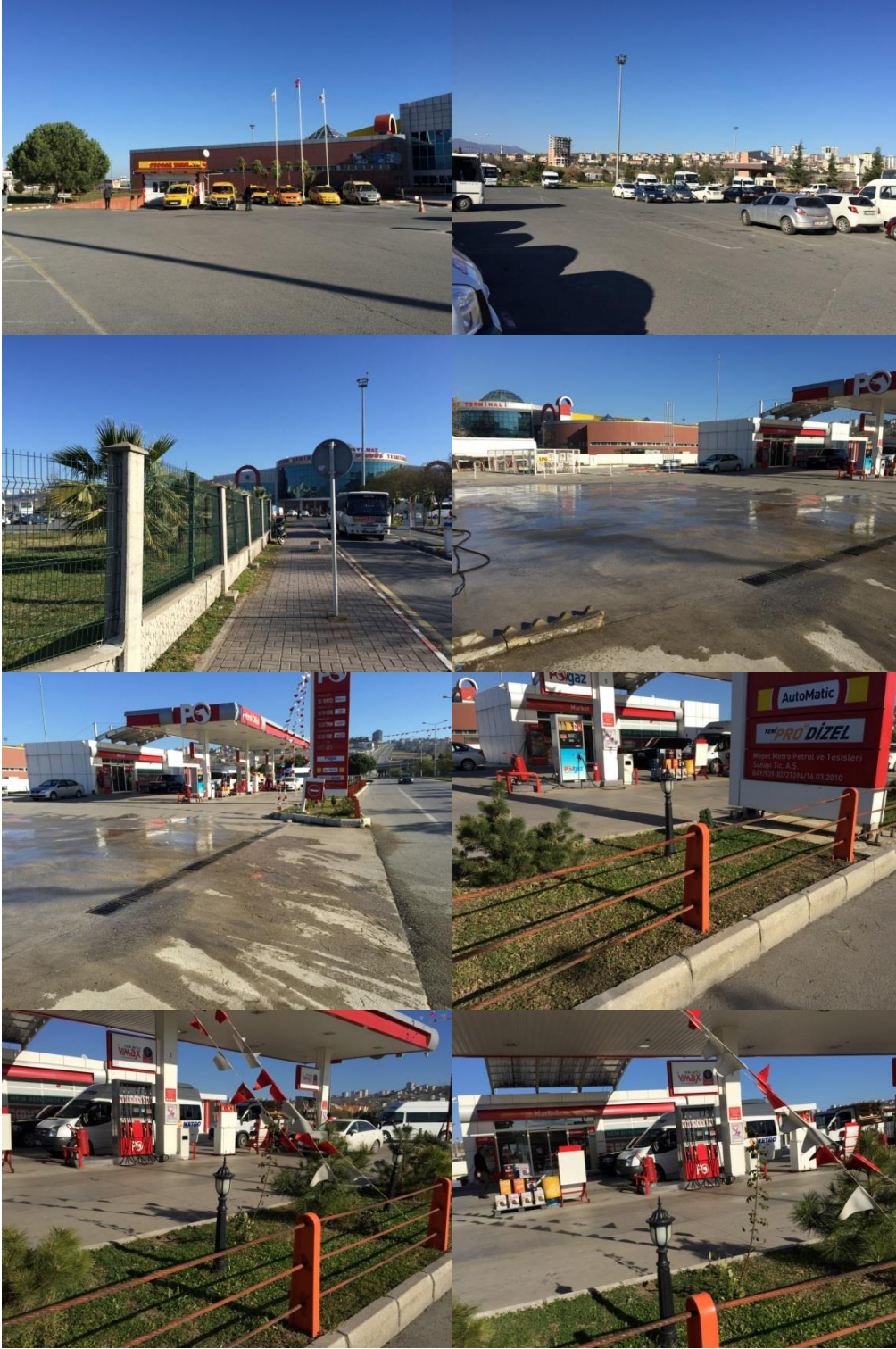








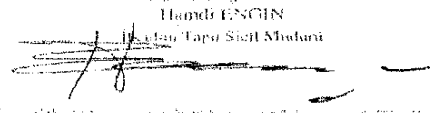






EK:2 MÜLKİYET BİLGİLERİ

İl	SAMSUN	 TAPU SENEDİ		Fotoğrafl		
İlçesi	İLKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.011.990,00	911A	6.490	18	ha	m	dm
					5.880,84 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Plandada					
	Zemin Sistem No : 1992131					
Edinme Sebebi	Tünamı AVRASYA İTİMARİYAT İŞLETİMİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İkinci AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden İmtiza hakkı vardır. 11.09.2009 T.C. İTİMARİYAT İŞLETİMİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHTAR AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 01.09.2009 G.İ. Tar. 22.03.2009					
Malikliği	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği	Yüzölçümü No.	Gül No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gül No.
Gül No.	2416	19	1873		18/02/2011	Gül No.
Satış No.	İmza ve Mühür Hande BİNGÖL Hande Bingöl Satış Sorumlusu					Satış No.
Gül No.						Gül No.
Tarih						Tarih

İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	İLKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
2.666.196,00		911 A	6490	19	ha	m ²
					33.194,63	m ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır					
	Zemin Sistem No : 5241664					
Edinme Sebebi	76/9899 pay AVRASYA İERMSAL İŞİ EİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Yatırımcı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 76/9899					
Geldiği	Yatırım No.	Geliş No.	Çakışık No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Geliş No.	2436	19	1874		13/02/2011	Gözetim No.
Yatırım No.	Saygılarızla, Handi ENGİN İlçesi Tapu Sicil Müdürü					Gözetim No.
Geliş No.						Gözetim No.
Tarih	13/02/2011 İlçesi Tapu Sicil Müdürü					Gözetim No.

İl	SAMSUN	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	İLKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Fatura No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
282.005,00		901A	6490	20	ha	m ²
						2.069,36 m ²
Miteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 1037538					
İdare	TAMAMI AVRASYA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKON AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA SATIŞ İŞLEMİNDEN, İHTİRA HAKKI SAHİBİ, LEHİTAR, PETROL GÜÇÜ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHİTAR : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar:26/03/2009 (Baş.Tar:02.03.2008)					
Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Giderler		Yevmiye No	Çift No	Salı No	Tarih	Gider
Çift No		2446	10	1825	18/02/2011	Çift No
Salı No		Tarih ve Yerinde,				Salı No
		Hande I. NGİN				
		Hande I. NGİN Tapu Sicil Müdürü				
		Tarih				

[illegible]

Copyright © 2005 by John Wiley & Sons, Inc.

129

İli	SAMŞUN	Türkiye Cumhuriyeti		 Fotoğraf			
İlçesi	ILKADIM	 TAPU SENEDİ					
Mahallesi	KIRAN						
Koyu							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
29.968.351,00		10113	6190	22	ha	m ²	
						9.021,85 m ²	
GAYRİMENKUL	Niteliği	ŞEHİRCİLİK ARASI OTOBÜS TERMINALİ					
	Sınırı	Platında: 1/2500 Zemin Sistem No: 1/2540					
	Edinme Söbebi	TAVRAN AVRASYA TERMINAL İŞLETİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
	Sahib	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği		Yeniden No	Çift No.	Sahibe No	Sıra No.	Tarihi	Girdi
Çift No.		2446	19	1877		18/02/2011	Çift No
Sahibe No		Sicil No: Uygun Hamdi ENGİN Başlıca Tapu Sicil Müdürü				Sahibe No	
Sıra No		 Başlıca Tapu Sicil Müdürü				Sıra No	
Tarihi						Tarihi	

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatay Ölçüleri		
28.3 mtl 00		09/13	6490	24	ha	m	cm
					5 2 13,78 m2		
GAYE MENKUL	Müşteri	ARSA					
	Şekli	Plandadır					
	İzin	Zemin Sistem No : 76083863					
	Edinme Şekli	Tanımı: AVRASYA TERMINAL İŞİ ETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Satıcı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetim		Yerleşim No.	C/İ No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
C/İ No.		244m	25	2475		18/02/2011	C/İ No.
Gözetim No.		Sözleşme: Uyumsuzdur. Hüsnü ENGİN İlkan Tapu Sicil Müdürü				Sözleşme No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		Tarih: 18/02/2011				Tarih	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 699213			
Zemin No	: 1992151	Yatırım	: 5.885,84 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU			
Kurum Adı	: İLHAN TİM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1873					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
126782962	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		5.880,84	Satış - 16/02/2011 - 2446-	- -
SBI	Açıklama	Malik / Sahib	Tarih - Tesniye			
İmtih	13 yıl mülkiyetle ilgili haklar vardır.	OMV PETROL OFİSİ A.Ş.	31/03/2009 - 7721			

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.

Rapor No: 40781
T.C. ALYURDİ
İLKADIM KAYITVEKİLİ
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 649613			
Zemin No	: 5244661	Yatırım	: 33.194,63 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İLKADIM TİM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1874					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
126789966	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	763 / 800		31.639,38	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.

Rapor No: 40781
T.C. ALYURDİ
İLKADIM KAYITVEKİLİ
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	30.12.2015 11:07:54	2015-41390	20151230-456-F00596	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	5244661	Cilt / Sayfa No	19 / 1874	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 19	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	33194,63000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MUZAFFER CÖMERT	15000 / 2400000	İmar (TSM) - 5.4.2004 - 2266		
Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kesinleşmemiş mahkeme kararıdır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)		16.04.2012 - 6273	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	763000 / 800000	Satış - 18.2.2011 - 2446		
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1000 / 25000	Kamulaştırma - 7.2.2012 - 1923		

Rapor Tarihi / Saati : 30.12.2015 / 11:08

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 649000			
Zemin No	: 1972538	Yüzölçüm	: 2.069,36 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Taş. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU			
Kurum Adı	: İlkadım TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1875					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sözleşme No	Malik	Ekitirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
12678993	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TSM		2.069,36	Satış - 18/02/2011 - 2446-	
Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İmtiaç	İmtia hakkı vardır.(15 yıl)	OMV PETROL ÇİFTİ A.Ş.	31/05/2009 - 7721	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 640781
ALANTD
Kurulmuş ve onaylıdır.
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
İLKADIM KAYIT VE İHTİSAP BİRLİĞİ
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarih / Saat : 09.12.2015 16:54

2



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Araç Yolu	Ada/Parsel	: 6899/21			
Zemin No	: 1972539	Yüzölçümü	: 4.385,60 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İSKADİM	Araç Tipi, Niteliği	: A35A			
Kararın Adı	: İskan TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevki	:					
CH / Sayfa No	: 39 / 1876					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	ERB/ÜBİ No	Hisse Payı/Payda	Mutavakke	Edinme Sebti - Tarih - Yev.	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
126782964	AVULASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.385,60	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40781
Ali YILDIR
Kadın Uzmanı
İSKADİM KAYIT VE İZLENİ
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati: 08.12.2015 16:54

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Araç Yolu	Ada/Parsel	: 6450/22			
Zemin No	: 1972540	Yüzölçümü	: 9.021,85 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İSKADİM	Araç Tipi / Niteliği	: ŞEHİRCİLİK ARASI OTORÜS TERMINALİ			
Kararın Adı	: İskan TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevkii	:					
CHT / Sayfa No	: 39 / 1877					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirtığı No	Hisse Payı/Payda	Mutavakke	Edinme Sebti - Tarih - Yev.	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
126782963	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	9.021,85	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40781
Ali YILDIR
Kadın Uzmanı
İSKADİM KAYIT VE İZLENİ
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati: 09.12.2015 16:54

1

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBL var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/24			
Zemin No	: 26083663	Alan/Şifre	: 5.233,78 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Alan Tipi/Nitelik	: ARSA			
Karşı Ada	: İkadam T34					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Meski	:					
Çiz / Sayfa No	: 25 / 2435					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	EMR/Şif No	Hiss Pay/Payda	Metresare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Yerleşme Sebebi - Tarih - Yev.
120780567	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	5.233,78	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 040781
AE VII.D.2
Kayıt No: 120780567
T.C. MİLLÎ EMLAK VE İŞLER BAKANLIĞI
İLKADIM KAYIT VE İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih: 18/02/2011

EK:3 İMAR DURUM YAZISI



T.C.
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 36173590- 6071
Konu : İmar durumu

10/12/2015

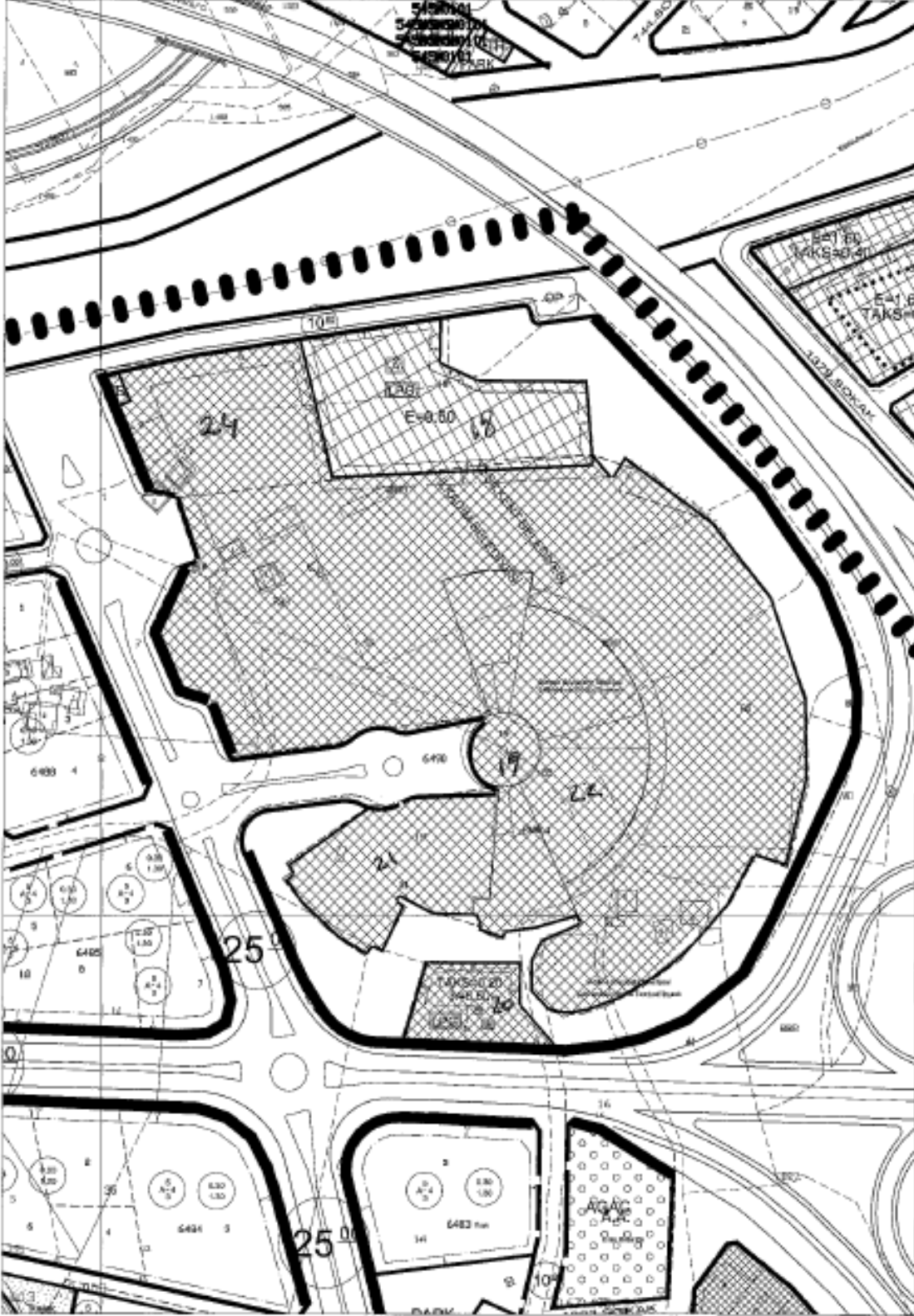
Sayın : AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgi: 04/12/2015 tarihli dilekçeniz

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mah. tapunun; 6490 ada 19,21,22,24 nolu parseller,,
1/1000 Uygulamalı imar planında ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI ,18 ve 20 nolu
parseller ise AKARYAKIT (LPG) alanına isabet etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.


Cemal KULELİ
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı



EK:4 KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI ve ÇAP ÖRNEĞİ



T.C
SAMSUN VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Müdürlüğü

10.12.2015

Sayı : 39642117-170.03.01/E.1771096
Konu : Kırın Mahallesi 6490 ada 18, 19, 20,
21, 22 ve 24 nolu parseller (Plan
Örneği)

AVRASYA GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.NE

İlgi : 04.12.2015 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile istenilen Samsun ili İlkadım ilçesi Kırın Mahallesi 6490 ada 18 ve 19 ve 20 ve 21 ve 22 ve 24 nolu taşınmazların Plan Örnekleri çıkartılarak yazımız ekinde gönderilmiştir.
Gereğini Arz ederim.



e-imzalıdır

Uğur Şükrü ÖNDER
Kadastro Müdürü V.

Ek : 1 Adet plan örneği

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun Gereğince
E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.
8. 10.12.2015

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : 07A204F5BQYCNCRKURSP00 Evrak Tarih Adresi: <http://tcgidaogretis.muh.gov.tr>
Liman Mahallesi Gazi Caddesi No: İlkadım/SAMSUN
Tel: 0362 240 15 39 Faks: 0362 4452290
www.samsunkadastro.gov.tr

Bilgi için:Hikmet SEVİM
Kadastro Teknisyeni



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

177 1096

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli : SAMSUN	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Görün Yerlerde				Görünmeyen yerlerde		Ha	m2	dm2
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
İlçesi : İLKADIM		19A-1A	6490	18			-3-	6880	64
Köy/Mah. : KIRAN		19A-1A	6490	19				3194	63
		19A-1A	6490	20				2068	36
		19A-1A	6490	21				4386	60
		19A-1A	6490	22				8021	66
		19A-1A	6490	24				6233	78

Tarih	10.12.2015
No	822

Ormanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müh.
Adı ve Soyadı	Hakan SEVİM		Uğur SAKAR
Tarih	10/12/2015		
İmza/Mühür			



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK:5 EMLAK VERGİ BEYANNAMELERİ

İlgili Makama

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

İlkadım Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA SAMSUN-İLKADIM İLİÇE		YILI :		Beyan No : 0	
Bildirin Veriliş Nedeni :		İk. Nitelik : ☐ Değerli : ☐			
MÜKELLEPİN	1 Vergi Kimlik No (T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası belirtilir.)	2 Telefon No	532	5769821	
	3 Sicil No	4 Faks No			
	5 Seçim (Ünvan)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	6 Adı				
	7 Adres Mahalle	OLUK	Kapı No	0	İhale No
	8 Bçe Adı	İl Adı	Posta Kodu		
	9 E-Posta Adresi	murat.tuncer@avrasyapay.com.tr			
	BİNA BİLDİRİMİ				

BINAYA AİT BİLGİLER		1.Bina (3)	2.Bina (2)	3.Bina (1)
BİNA BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN
	2 Cadda Bölge (Doğar taran bölgede ise Bölgenin adı)	VATAN Cad.	VATAN Cad.	VATAN Cad.
	3 Kapi ve Daire No (Tepsi Kayıtları)	OTO GAR BİNASI	AKARYAKUT SERVİS STASYONU	AKARYAKUT SERVİS STASYONU
	4 Parça Adı (Parsel)	19/1A	19/1A	19/1A
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Alanının Alanı (M ²)	9021.85	2062.15	5880.84
	6 Binaya Ait Ansa Payının Oranı ve Mahkemeleri	1 / 1 / 6021.85	1 / 1 / 2069.36	1 / 1 / 5889.84
	7 İnşaat Türü (Çelik, Betonarme, Kargos, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Tağdiver, Gecekondu, Beşik)	Çelik Kargos	Çelik Kargos	Çelik Kargos
	8 İnşaatın Sınıfı (Lüks 1, 2, 3. Sınıf, Beşik)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli (Meydan/Avlu/Depo vs.)	Ticaret/hane/veya Binaları	Ticaret/hane/veya Binaları	Ticaret/hane/veya Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-2008	09-07-2009	09-07-2009
	11 İşeşip Tarihi	28-04-2011	28-04-2011	28-04-2011
	12 Kısıtlı & Varsa Baskıncu Tarihi			
	13 Varsa Müşafin Bağlama Yılı ve Süresi	2011 / 2011	2011 / 2011	2011 / 2009
	14 İndirimi Vergi Uygulanması			
	15 Bina Hisse/İske Hiss Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1
	16 Binanın Değer Hiss Yüzde (M ²) (Hisseli ise Hisseye İktisat Eden (Yüzde (M ²))	9021	76	579
	17 Kelemler Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet
	18 Asansör Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet
	Yıllar itibarıyla Esas/Vergi Değeri (TL)	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 2015 12.753.911,00 12.621.000,00 2014 12.140.801,00 12.140.801,00 2013 13.620.000,00 11.389.840,00 2012 13.043.000,00 10.375.624,00 2011 12.968.351,00 9.712.960,00	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 2015 173.495,00 157.735,00 2014 166.155,00 155.155,00 2013 221.000,00 158.457,00 2012 205.000,00 205.940,00 2011 166.955,00 185.955,00	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 2015 151.008.254,00 954.870,00 2014 155.785,00 958.795,00 2013 151.672.000,00 908.107,00 2012 154.030,00 954.493,00 2011 151.839,00 901.939,00

ASLI GİÇİRİ
Tarih ve saat
10-12-2015 10:00Soner BAS
Hizmetler Müdürü
Müdür Yrd.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

İlgili Makama
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(ARSA)

İlkadım Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA SAMSUN-İLKADIM İL-İLÇE		YILI :		Dörye No : 0		
		Bildirim Veriliş Yılı :		İk. Kurum : ☐ Değerler : ☐		
MÜKELLEPİN	1 Vergi Kimlik No	2 Telefon No		3 532 5769821		
	(T.C.Vatandaşlık veya yerleşik Mükellef T.C. Kimlik numarası ya da vergi kimliği)		(Alan Kodu)		(Telefon)	
	3 Şifre No	4 Faks No				
			(Alan Kodu)		(Faks)	
	5 Soyadı (Ünvanı)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
	6 Adı					
	7 Adres Mahalle	8 Cad./Sok.		9 Kapı No		10 Bulvarı
	11 Dış Adı	12 İl Adı		13 Posta Kodu		
14 E-Posta Adresi	burat.tuncer@avrasyayapi.com.tr					

ARSA BİLGİLERİ							
ARSAYA AİT BİLGİLER		1.Arsa (3)	2.Arsa (2)	3.Arsa (1)			
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunducu Köy veya Mahallenin Adı	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN			
	2 Cadde Sokak (Değer takli go Bölgenin adı)	VATAN Cad.	VATAN Cad.	VATAN Cad.			
	3 Parsel	16/1A	16/1A	16/1A			
	4 Ada/Parsel	6490 / 24	6490 / 21	6490 / 19			
VERGİLENDİRME İÇİN BİLGİLER	5 CM/Şehirci No	26 / 2475	010	010			
	6 Arsa Alanı (Parsel) Yüzölçümü (M2)	5233	4385,6	33194,63			
	7 Arsa Hisseli İse Nispeti	1 / 1 : 5233	1 / 1 : 4385,6	762 / 890 : 31689,3784			
	8 Hisseli İse İletilen Yüzölçümü (M2)	5.233,0000	4.385,9000	31.689,3784			
	9 İktisap Tarihi	28-04-2011	28-04-2011	28-04-2011			
	10 Varsa Kuruldu Başlangıç Tarihi						
	11 Varsa Muafiyetin Başlangıç Yılı ve Süresi	2011 / 2011	2011 / 2011	2011 / 2011			
	12 Yıllar itibarıyla Esas/Vergi Değerleri K TL.	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri
		2015	194.918,00	154.844,00	2015	138.212,00	138.234,00
		2014	190.960,00	156.990,00	2014	131.586,00	131.598,00
2013		337.000,00	151.438,00	2013	262.000,00	135.296,00	
2012		312.000,00	148.768,00	2012	262.000,00	125.616,00	
2011	283.601,50	135.846,00	2011	237.644,00	113.892,00		
2011	2.055.198,00	821.877,00	2011	2.055.198,00	821.877,00		

ABLİ GİBİ
Tarih ve
10-12-2016

Soner BAŞ
Mali Hizmetler Müdürü
Emekli Yrd.

EK:6 DİĞER BELGELER

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kıran	6490	19	33.194,63 m2	Araç	-	1931A

Yol Tanıfı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kıran	6490	20	2.069,36 m2	Akaryakıt servisi istasyonu	-	1931A

Yol Tanıfı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kiran	6490	18	5.880,84 m2	Alanylet servis istasyonu	-	1931A

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 505629

SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

1. Belgeyi veren amaç: ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni

10. Belgenin onay tarihi: 28.07.2009

11. Belge no: 04

12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ex Bina ☐ 5.Kat İavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Göçü ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım Değişimi ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik Testler ☐ 15.Elektrik Teslati ☐ 16.İsm Değişikliği ☐ 17.İnat Duvanı ☐ 18.Bahçe Duvanı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.05.2008

14. İlk yapı ruhsatı no: 04

15. Son yapı ruhsatı tarihi: 06.05.2008

16. Son yapı ruhsatı no: 04

17. Yenileme ruhsatı tarihi: 07.09.2007

18. Yeniden ruhsat tarihi: 07.09.2007

19. Tadilat ruhsatı tarihi: 07.09.2007

20. İmar planı onay tarihi: 14.04.2006

21. İmar durumu tarihi: 07.09.2007

22. İmar durumu no: 559

23. Zemin etdidi onay tarihi: 02.08.2007

24. CEO raporu onay tarihi: 02.08.2007

25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 21.11.2006

26. Tapu tesisi belgesi no: 13463

27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: 1.BÖL. TAPU SİC. MÜD.

28. Parselasyon planı onay tarihi: 11.12.2003

29. Parselin kullanma amacı: AKARYAKIT İSTASYONU

30. Parselin alanı(m²): 5880,84

4. Ada No: 6490

5. Panel No: 18

6. Blok no: 100

7. Mahalle tanımı kodu: 100

8. Ulan Caddesi: KIRAN

9. Diş kapı no: 184-184

10. Mektup adı: 120

11. Ada No: 6490

12. Panel No: 18

13. Blok no: 100

14. Mahalle tanımı kodu: 100

15. Ulan Caddesi: KIRAN

16. Diş kapı no: 184-184

17. Mektup adı: 120

18. Ada No: 6490

19. Panel No: 18

20. Blok no: 100

21. Mahalle tanımı kodu: 100

22. Ulan Caddesi: KIRAN

23. Diş kapı no: 184-184

24. Mektup adı: 120

25. Ada No: 6490

26. Panel No: 18

27. Blok no: 100

28. Mahalle tanımı kodu: 100

29. Ulan Caddesi: KIRAN

30. Diş kapı no: 184-184

31. Mektup adı: 120

32. Ada No: 6490

33. Panel No: 18

34. Blok no: 100

35. Mahalle tanımı kodu: 100

36. Ulan Caddesi: KIRAN

37. Diş kapı no: 184-184

38. Mektup adı: 120

39. Ada No: 6490

40. Panel No: 18

41. Blok no: 100

42. Mahalle tanımı kodu: 100

43. Ulan Caddesi: KIRAN

44. Diş kapı no: 184-184

45. Mektup adı: 120

46. Ada No: 6490

47. Panel No: 18

48. Blok no: 100

49. Mahalle tanımı kodu: 100

50. Ulan Caddesi: KIRAN

51. Diş kapı no: 184-184

52. Mektup adı: 120

53. Ada No: 6490

54. Panel No: 18

55. Blok no: 100

56. Mahalle tanımı kodu: 100

57. Ulan Caddesi: KIRAN

58. Diş kapı no: 184-184

59. Mektup adı: 120

60. Ada No: 6490

61. Panel No: 18

62. Blok no: 100

63. Mahalle tanımı kodu: 100

64. Ulan Caddesi: KIRAN

65. Diş kapı no: 184-184

66. Mektup adı: 120

67. Ada No: 6490

68. Panel No: 18

69. Blok no: 100

70. Mahalle tanımı kodu: 100

71. Ulan Caddesi: KIRAN

72. Diş kapı no: 184-184

73. Mektup adı: 120

74. Ada No: 6490

75. Panel No: 18

76. Blok no: 100

77. Mahalle tanımı kodu: 100

78. Ulan Caddesi: KIRAN

79. Diş kapı no: 184-184

80. Mektup adı: 120

81. Ada No: 6490

82. Panel No: 18

83. Blok no: 100

84. Mahalle tanımı kodu: 100

85. Ulan Caddesi: KIRAN

86. Diş kapı no: 184-184

87. Mektup adı: 120

88. Ada No: 6490

89. Panel No: 18

90. Blok no: 100

91. Mahalle tanımı kodu: 100

92. Ulan Caddesi: KIRAN

93. Diş kapı no: 184-184

94. Mektup adı: 120

95. Ada No: 6490

96. Panel No: 18

97. Blok no: 100

98. Mahalle tanımı kodu: 100

99. Ulan Caddesi: KIRAN

100. Diş kapı no: 184-184

101. Mektup adı: 120

102. Ada No: 6490

103. Panel No: 18

104. Blok no: 100

105. Mahalle tanımı kodu: 100

106. Ulan Caddesi: KIRAN

107. Diş kapı no: 184-184

108. Mektup adı: 120

109. Ada No: 6490

110. Panel No: 18

111. Blok no: 100

112. Mahalle tanımı kodu: 100

113. Ulan Caddesi: KIRAN

114. Diş kapı no: 184-184

115. Mektup adı: 120

116. Ada No: 6490

117. Panel No: 18

118. Blok no: 100

119. Mahalle tanımı kodu: 100

120. Ulan Caddesi: KIRAN

121. Diş kapı no: 184-184

122. Mektup adı: 120

123. Ada No: 6490

124. Panel No: 18

125. Blok no: 100

126. Mahalle tanımı kodu: 100

127. Ulan Caddesi: KIRAN

128. Diş kapı no: 184-184

129. Mektup adı: 120

130. Ada No: 6490

131. Panel No: 18

132. Blok no: 100

133. Mahalle tanımı kodu: 100

134. Ulan Caddesi: KIRAN

135. Diş kapı no: 184-184

136. Mektup adı: 120

137. Ada No: 6490

138. Panel No: 18

139. Blok no: 100

140. Mahalle tanımı kodu: 100

141. Ulan Caddesi: KIRAN

142. Diş kapı no: 184-184

143. Mektup adı: 120

144. Ada No: 6490

145. Panel No: 18

146. Blok no: 100

147. Mahalle tanımı kodu: 100

148. Ulan Caddesi: KIRAN

149. Diş kapı no: 184-184

150. Mektup adı: 120

151. Ada No: 6490

152. Panel No: 18

153. Blok no: 100

154. Mahalle tanımı kodu: 100

155. Ulan Caddesi: KIRAN

156. Diş kapı no: 184-184

157. Mektup adı: 120

158. Ada No: 6490

159. Panel No: 18

160. Blok no: 100

161. Mahalle tanımı kodu: 100

162. Ulan Caddesi: KIRAN

163. Diş kapı no: 184-184

164. Mektup adı: 120

165. Ada No: 6490

166. Panel No: 18

167. Blok no: 100

168. Mahalle tanımı kodu: 100

169. Ulan Caddesi: KIRAN

170. Diş kapı no: 184-184

171. Mektup adı: 120

172. Ada No: 6490

173. Panel No: 18

174. Blok no: 100

175. Mahalle tanımı kodu: 100

176. Ulan Caddesi: KIRAN

177. Diş kapı no: 184-184

178. Mektup adı: 120

179. Ada No: 6490

180. Panel No: 18

181. Blok no: 100

182. Mahalle tanımı kodu: 100

183. Ulan Caddesi: KIRAN

184. Diş kapı no: 184-184

185. Mektup adı: 120

186. Ada No: 6490

187. Panel No: 18

188. Blok no: 100

189. Mahalle tanımı kodu: 100

190. Ulan Caddesi: KIRAN

191. Diş kapı no: 184-184

192. Mektup adı: 120

193. Ada No: 6490

194. Panel No: 18

195. Blok no: 100

196. Mahalle tanımı kodu: 100

197. Ulan Caddesi: KIRAN

198. Diş kapı no: 184-184

199. Mektup adı: 120

200. Ada No: 6490

201. Panel No: 18

202. Blok no: 100

203. Mahalle tanımı kodu: 100

204. Ulan Caddesi: KIRAN

205. Diş kapı no: 184-184

206. Mektup adı: 120

207. Ada No: 6490

208. Panel No: 18

209. Blok no: 100

210. Mahalle tanımı kodu: 100

211. Ulan Caddesi: KIRAN

212. Diş kapı no: 184-184

213. Mektup adı: 120

214. Ada No: 6490

215. Panel No: 18

216. Blok no: 100

217. Mahalle tanımı kodu: 100

218. Ulan Caddesi: KIRAN

219. Diş kapı no: 184-184

220. Mektup adı: 120

221. Ada No: 6490

222. Panel No: 18

223. Blok no: 100

224. Mahalle tanımı kodu: 100

225. Ulan Caddesi: KIRAN

226. Diş kapı no: 184-184

227. Mektup adı: 120

228. Ada No: 6490

229. Panel No: 18

230. Blok no: 100

231. Mahalle tanımı kodu: 100

232. Ulan Caddesi: KIRAN

233. Diş kapı no: 184-184

234. Mektup adı: 120

235. Ada No: 6490

236. Panel No: 18

237. Blok no: 100

238. Mahalle tanımı kodu: 100

239. Ulan Caddesi: KIRAN

240. Diş kapı no: 184-184

241. Mektup adı: 120

242. Ada No: 6490

243. Panel No: 18

244. Blok no: 100

245. Mahalle tanımı kodu: 100

246. Ulan Caddesi: KIRAN

247. Diş kapı no: 184-184

248. Mektup adı: 120

249. Ada No: 6490

250. Panel No: 18

251. Blok no: 100

252. Mahalle tanımı kodu: 100

253. Ulan Caddesi: KIRAN

254. Diş kapı no: 184-184

255. Mektup adı: 120

256. Ada No: 6490

257. Panel No: 18

258. Blok no: 100

259. Mahalle tanımı kodu: 100

260. Ulan Caddesi: KIRAN

261. Diş kapı no: 184-184

262. Mektup adı: 120

263. Ada No: 6490

264. Panel No: 18

265. Blok no: 100

266. Mahalle tanımı kodu: 100

267. Ulan Caddesi: KIRAN

268. Diş kapı no: 184-184

269. Mektup adı: 120

270. Ada No: 6490

271. Panel No: 18

272. Blok no: 100

273. Mahalle tanımı kodu: 100

274. Ulan Caddesi: KIRAN

275. Diş kapı no: 184-184

276. Mektup adı: 120

277. Ada No: 6490

278. Panel No: 18

279. Blok no: 100

280. Mahalle tanımı kodu: 100

281. Ulan Caddesi: KIRAN

282. Diş kapı no: 184-184

283. Mektup adı: 120

284. Ada No: 6490

285. Panel No: 18

286. Blok no: 100

287. Mahalle tanımı kodu: 100

288. Ulan Caddesi: KIRAN

289. Diş kapı no: 184-184

290. Mektup adı: 120

291. Ada No: 6490

292. Panel No: 18

293. Blok no: 100

294. Mahalle tanımı kodu: 100

295. Ulan Caddesi: KIRAN

296. Diş kapı no: 184-184

297. Mektup adı: 120

298. Ada No: 6490

299. Panel No: 18

300. Blok no: 100

301. Mahalle tanımı kodu: 100

302. Ulan Caddesi: KIRAN

303. Diş kapı no: 184-184

304. Mektup adı: 120

305. Ada No: 6490

306. Panel No: 18

307. Blok no: 100

308. Mahalle tanımı kodu: 100

309. Ulan Caddesi: KIRAN

310. Diş kapı no: 184-184

311. Mektup adı: 120

312. Ada No: 6490

313. Panel No: 18

314. Blok no: 100

315. Mahalle tanımı kodu: 100

316. Ulan Caddesi: KIRAN

317. Diş kapı no: 184-184

318. Mektup adı: 120

319. Ada No: 6490

320. Panel No: 18

321. Blok no: 100

322. Mahalle tanımı kodu: 100

323. Ulan Caddesi: KIRAN

324. Diş kapı no: 184-184

325. Mektup adı: 120

326. Ada No: 6490

327. Panel No: 18

328. Blok no: 100

329. Mahalle tanımı kodu: 100

330. Ulan Caddesi: KIRAN

331. Diş kapı no: 184-184

332. Mektup adı: 120

333. Ada No: 6490

334. Panel No: 18

335. Blok no: 100

336. Mahalle tanımı kodu: 100

337. Ulan Caddesi: KIRAN

338. Diş kapı no: 184-184

339. Mektup adı: 120

340. Ada No: 6490

341. Panel No: 18

342. Blok no: 100

343. Mahalle tanımı kodu: 100

344. Ulan Caddesi: KIRAN

345. Diş kapı no: 184-184

346. Mektup adı: 120

347. Ada No: 6490

348. Panel No: 18

349. Blok no: 100

350. Mahalle tanımı kodu: 100

351. Ulan Caddesi: KIRAN

352. Diş kapı no: 184-184

353. Mektup adı: 120

354. Ada No: 6490

355. Panel No: 18

356. Blok no: 100

357. Mahalle tanımı kodu: 100

358. Ulan Caddesi: KIRAN

359. Diş kapı no: 184-184

360. Mektup adı: 120

361. Ada No: 6490

362. Panel No: 18

363. Blok no: 100

364. Mahalle tanımı kodu: 100

365. Ulan Caddesi: KIRAN

366. Diş kapı no: 184-184

367. Mektup adı: 120

368. Ada No: 6490

369. Panel No: 18

370. Blok no: 100

371. Mahalle tanımı kodu: 100

372. Ulan Caddesi: KIRAN

373. Diş kapı no: 184-184

374. Mektup adı: 120

375. Ada No: 6490

376. Panel No: 18

377. Blok no: 100

378. Mahalle tanımı kodu: 100

379. Ulan Caddesi: KIRAN

380. Diş kapı no: 184-184

381. Mektup adı: 120

382. Ada No: 6490

383. Panel No: 18

384. Blok no: 100

385. Mahalle tanımı kodu: 100

386. Ulan Caddesi: KIRAN

387. Diş kapı no: 184-184

388. Mektup adı: 120

389. Ada No: 6490

390. Panel No: 18

391. Blok no: 100

392. Mahalle tanımı kodu: 100

393. Ulan Caddesi: KIRAN

394. Diş kapı no: 184-184

395. Mektup adı: 120

396. Ada No: 6490

397. Panel No: 18

398. Blok no: 100

399. Mahalle tanımı kodu: 100

400. Ulan Caddesi: KIRAN

401. Diş kapı no: 184-184

402. Mektup adı: 120

403. Ada No: 6490

404. Panel No: 18

405. Blok no: 100

406. Mahalle tanımı kodu: 100

407. Ulan Caddesi: KIRAN

408. Diş kapı no: 184-184

409. Mektup adı: 120

410. Ada No: 6490

411. Panel No: 18

412. Blok no: 100

413. Mahalle tanımı kodu: 100

414. Ulan Caddesi: KIRAN

415. Diş kapı no: 184-184

416. Mektup adı: 120

417. Ada No: 6490

418. Panel No: 18

419. Blok no: 100

420. Mahalle tanımı kodu: 100

421. Ulan Caddesi: KIRAN

422. Diş kapı no: 184-184

423. Mektup adı: 120

424. Ada No: 6490

425. Panel No: 18

426. Blok no: 100

427. Mahalle tanımı kodu: 100

428. Ulan Caddesi: KIRAN

429. Diş kapı no: 184-184

430. Mektup adı: 120

431. Ada No: 6490

432. Panel No: 18

433. Blok no: 100

434. Mahalle tanımı kodu: 100

435. Ulan Caddesi: KIRAN

436. Diş kapı no: 184-184

437. Mektup adı: 120

438. Ada No: 6490

439. Panel No: 18

440. Blok no: 100

441. Mahalle tanımı kodu: 100

442. Ulan Caddesi: KIRAN

443. Diş kapı no: 184-184

444. Mektup adı: 120

445. Ada No: 6490

446. Panel No: 18

447. Blok no: 100

448. Mahalle tanımı kodu: 100

449. Ulan Caddesi: KIRAN

450. Diş kapı no: 184-184

451. Mektup adı: 120

452. Ada No: 6490

453. Panel No: 18

454. Blok no: 100

455. Mahalle tanımı kodu: 100

456. Ulan Caddesi: KIRAN

457. Diş kapı no: 184-184

458. Mektup adı: 120

459. Ada No: 6490

460. Panel No: 18

461. Blok no: 100

462. Mahalle tanımı kodu: 100

463. Ulan Caddesi: KIRAN

464. Diş kapı no: 184-184

465. Mektup adı: 120

466. Ada No: 6490

467. Panel No: 18

468. Blok no: 100

469. Mahalle tanımı kodu: 100

470. Ulan Caddesi: KIRAN

471. Diş kapı no: 184-184

472. Mektup adı: 120

473. Ada No: 6490

474. Panel No: 18

475. Blok no: 100

476. Mahalle tanımı kodu: 100

477. Ulan Caddesi: KIRAN

478. Diş kapı no: 184-184

479. Mektup adı: 120

480. Ada No: 6490

481. Panel No: 18

482. Blok no: 100

483. Mahalle tanımı kodu: 100

484. Ulan Caddesi: KIRAN

485. Diş kapı no: 184-184

486. Mektup adı: 120

487. Ada No: 6490

488. Panel No: 18

489. Blok no: 100

490. Mahalle tanımı kodu: 100

491. Ulan Caddesi: KIRAN

492. Diş kapı no: 184-184

493. Mektup adı: 120

494. Ada No: 6490

495. Panel No: 18

496. Blok no: 100

497. Mahalle tanımı kodu: 100

498. Ulan Caddesi: KIRAN

499. Diş kapı no: 184-184

500. Mektup adı: 120

501. Ada No: 6490

502. Panel No: 18

503. Blok no: 100

504. Mahalle tanımı kodu: 100

505. Ulan Caddesi: KIRAN

506. Diş kapı no: 184-184

507. Mektup adı: 120

508. Ada No: 6490

509. Panel No: 18

510. Blok no: 100

511. Mahalle tanımı kodu: 100

512. Ulan Caddesi: KIRAN

513. Diş kapı no: 184-184

514. Mektup adı: 120

515. Ada No: 6490

516. Panel No: 18

517. Blok no: 100

518. Mahalle tanımı kodu: 100

519. Ulan Caddesi: KIRAN

520. Diş kapı no: 184-184

521. Mektup adı: 120

522. Ada No: 6490

523. Panel No: 18

524. Blok no: 100

525. Mahalle tanımı kodu: 100

526. Ulan Caddesi: KIRAN

527. Diş kapı no: 184-184

528. Mektup adı: 120

529. Ada No: 6490

530. Panel No: 18

531. Blok no: 100

532. Mahalle tanımı kodu: 100

533. Ulan Caddesi: KIRAN

534. Diş kapı no: 184-184

535. Mektup adı: 120

536. Ada No: 6490

537. Panel No: 18

538. Blok no: 100

539. Mahalle tanımı kodu: 100

540. Ulan Caddesi: KIRAN

541. Diş kapı no: 184-184

542. Mektup adı: 120

543. Ada No: 6490

544. Panel No: 18

545. Blok no: 100

546. Mahalle tanımı kodu: 100

547. Ulan Caddesi: KIRAN

548. Diş kapı no: 184-184

549. Mektup adı: 120

550. Ada No: 6490

551. Panel No: 18

552. Blok no: 100

553. Mahalle tanımı kodu: 100

554. Ulan Caddesi: KIRAN

555. Diş kapı no: 184-184

556. Mektup adı: 120

557. Ada No: 6490

558. Panel No: 18

559. Blok no: 100

560. Mahalle tanımı kodu: 100

561. Ulan Caddesi: KIRAN

562. Diş kapı no: 184-184

563. Mektup adı: 120

564. Ada No: 6490

565. Panel No: 18

566. Blok no: 100

567. Mahalle tanımı kodu: 100

568. Ulan Caddesi: KIRAN

569. Diş kapı no: 184-184

570. Mektup adı: 120

571. Ada No: 6490

572. Panel No: 18

573. Blok no: 100

574. Mahalle tanımı kodu: 100

575. Ulan Caddesi: KIRAN

576. Diş kapı no: 184-184

577. Mektup adı: 120

578. Ada No: 6490

579. Panel No: 18

580. Blok no: 100

581. Mahalle tanımı kodu: 100

582. Ulan Caddesi: KIRAN

583. Diş kapı no: 184-184

584. Mektup adı: 120

585. Ada No: 6490

586. Panel No: 18

587. Blok no: 100

588. Mahalle tanımı kodu: 100

589. Ulan Caddesi: KIRAN

590. Diş kapı no: 184-184

591. Mektup adı: 120

592. Ada No: 6490

593. Panel No: 18

594. Blok no: 100

595. Mahalle tanımı kodu: 100

596. Ulan Caddesi: KIRAN

597. Diş kapı no: 184-184

598. Mektup adı: 120

599. Ada No: 6490

600. Panel No: 18

601. Blok no: 100

602. Mahalle tanımı kodu: 100

603. Ulan Caddesi: KIRAN

604. Diş kapı no: 184-184

605. Mektup adı: 120

606. Ada No: 6490

607. Panel No: 18

608. Blok no: 100

609. Mahalle tanımı kodu: 100

610. Ulan Caddesi: KIRAN

611. Diş kapı no: 184-184

612. Mektup adı: 120

613. Ada No: 6490

614. Panel No: 18

615. Blok no: 100

616. Mahalle tanımı kodu: 100

617. Ulan Caddesi: KIRAN

618. Diş kapı no: 184-184

619. Mektup adı: 120

620. Ada No: 6490

621. Panel No: 18

622. Blok no: 100

623. Mahalle tanımı kodu: 100

624. Ulan Caddesi: KIRAN

625. Diş kapı no: 184-184

626. Mektup adı: 120

627. Ada No: 6490

628. Panel No: 18

629. Blok no: 100

630. Mahalle tanımı kodu: 100

631. Ulan Caddesi: KIRAN

632. Diş kapı no: 184-184

633. Mektup adı: 120

634. Ada No: 6490

635. Panel No: 18

636. Blok no: 100

637. Mahalle tanımı kodu: 100

6



Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		36. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566		47. Adı Soyadı, Unvan 48. T.C. Kimlik no 49. Oda sicil durum belgesi no 50. Şişli Vergi Dairesi 51. Şişli Vergi Dairesi 52. Şişli Vergi Dairesi 53. İmza 54. İmza 55. İmza	
2. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		37. Oda sicil no 0		38. Oda sicil durum belgesi no 0	
3. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ		40. Vergi kimlik no 57919392566	
4. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		41. Şişli Vergi Dairesi 0		42. Şişli Vergi Dairesi 28.04.2008	
5. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		43. Şişli Vergi Dairesi 02		44. Şişli Vergi Dairesi 0	
6. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		45. Şişli Vergi Dairesi 02		46. Şişli Vergi Dairesi 0	
7. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		47. Şişli Vergi Dairesi 02		48. Şişli Vergi Dairesi 0	
8. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		49. Şişli Vergi Dairesi 02		50. Şişli Vergi Dairesi 0	
9. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		51. Şişli Vergi Dairesi 02		52. Şişli Vergi Dairesi 0	
10. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		53. Şişli Vergi Dairesi 02		54. Şişli Vergi Dairesi 0	
11. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		55. Şişli Vergi Dairesi 02		56. Şişli Vergi Dairesi 0	
12. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		57. Şişli Vergi Dairesi 02		58. Şişli Vergi Dairesi 0	
13. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		59. Şişli Vergi Dairesi 02		60. Şişli Vergi Dairesi 0	
14. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		61. Şişli Vergi Dairesi 02		62. Şişli Vergi Dairesi 0	
15. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		63. Şişli Vergi Dairesi 02		64. Şişli Vergi Dairesi 0	
16. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		65. Şişli Vergi Dairesi 02		66. Şişli Vergi Dairesi 0	
17. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		67. Şişli Vergi Dairesi 02		68. Şişli Vergi Dairesi 0	
18. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		69. Şişli Vergi Dairesi 02		70. Şişli Vergi Dairesi 0	
19. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		71. Şişli Vergi Dairesi 02		72. Şişli Vergi Dairesi 0	
20. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		73. Şişli Vergi Dairesi 02		74. Şişli Vergi Dairesi 0	
21. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		75. Şişli Vergi Dairesi 02		76. Şişli Vergi Dairesi 0	
22. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		77. Şişli Vergi Dairesi 02		78. Şişli Vergi Dairesi 0	
23. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		79. Şişli Vergi Dairesi 02		80. Şişli Vergi Dairesi 0	
24. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		81. Şişli Vergi Dairesi 02		82. Şişli Vergi Dairesi 0	
25. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		83. Şişli Vergi Dairesi 02		84. Şişli Vergi Dairesi 0	
26. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		85. Şişli Vergi Dairesi 02		86. Şişli Vergi Dairesi 0	
27. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		87. Şişli Vergi Dairesi 02		88. Şişli Vergi Dairesi 0	
28. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		89. Şişli Vergi Dairesi 02		90. Şişli Vergi Dairesi 0	
29. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566		91. Şişli Vergi Dairesi 02		92. Şişli Vergi Dairesi 0	
30. Adı Soyadı, Unvan, T.C. Kimlik no İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. 2566					

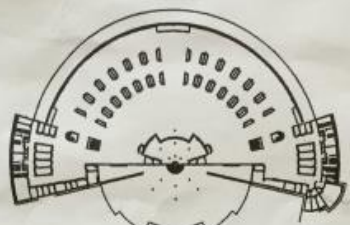
nzası, tarih



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[illegible]

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

SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Etüt Proje Şube Müdürlüğü					
İŞİN ADI		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ			
PROJE VAZİYET PLANI		10199 			
MAHALLE	KIRAN	PAFTA: F36.21b 2.d	ADA: 6490	PARSEL: 22	
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CANER	YUK.MÖH.MEM		7141	
STATİK B.A	HALİL GENÇKURT	İNŞ.MÖH.		34880	
MEKANİK.	N.CUMHUR KÖSE	MAK.MÖH.		11678	
ELEKTRİK	H.CELİL KURADA	ELK.MÖH.		14099	
PAFTA ADI				ÖLÇEK 1/1000- 1/200	
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Mimar Proje Şube Müdürü			
İN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

Kıran mah.

Ada: 6490

Parsel: 22

ŞEHİRCİLİK ARASI OTOBÜS TERMINALİ BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

CETVEL II

Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Alanı	Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Alanı
1	Bodrum kat	Otopark	6941.45 m ²	25	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
2	Bodrum kat	Su dep.od.	37.10 m ²	26	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
3	Bodrum kat	Çöp toplama od.	45.00 m ²	27	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
4	Bodrum kat	Trafo merkezi	108.00 m ²	28	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
5	Bodrum kat	Yazıhane	9.28 m ²	29	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
6	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	30	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²
7	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	31	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²
8	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	32	Bodrum kat	Kargo	19.84 m ²
9	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	33	Bodrum kat	Kargo	10.14 m ²
10	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	34	Bodrum kat	Kargo	9.72 m ²
11	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	35	Bodrum kat	Kargo	9.28 m ²
12	Bodrum kat	Yazıhane	6.22 m ²	36	Bodrum kat	Kargo	9.38 m ²
13	Bodrum kat	Yazıhane	6.22 m ²	37	Bodrum kat	Kargo	9.38 m ²
14	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	38	Bodrum kat	Kargo	9.28 m ²
15	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	39	Bodrum kat	Kargo	9.72 m ²
16	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	40	Bodrum kat	Kargo	10.14 m ²
17	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	41	Bodrum kat	Çay ocağı ve dinlenme salonu	397.00 m ²
18	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	42	Bodrum kat	Havalandırma merk.odası	214.00 m ²
19	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	43	Bodrum kat	Yakıt deposu	120.05 m ²
20	Bodrum kat	Yazıhane	9.28 m ²	44	Bodrum kat	Isıtma soğutma odası	128.59 m ²
21	Bodrum kat	Kargo	19.84 m ²	45	Bodrum kat	Havalandırma Mak.Odası	227.50 m ²
22	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²	46	Zemin kat	Emanet Odası	77.11 m ²
23	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²	47	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m ²
24	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²	48	Zemin kat	WC - Bay	66.80 m ²



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

47	Zemin kat	Tamirlik	18.87 m²	95	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
48	Zemin kat	Malz Odası	20.72 m²	96	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
49	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m²	97	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
50	Zemin kat	Dükkan	13.85 m²	98	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
51	Zemin kat	Dükkan	13.85 m²	99	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
52	Zemin kat	Dükkan	13.85 m²	100	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
53	Zemin kat	Dükkan	12.82 m²	101	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
54	Zemin kat	Dükkan	14.74 m²	102	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
55	Zemin kat	Dükkan	30.47 m²	103	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
56	Zemin kat	Dükkan	18.16 m²	104	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
57	Zemin kat	Dükkan	9.62 m²	105	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
58	Zemin kat	Dükkan	10.45 m²	106	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
59	Zemin kat	Dükkan	22.32 m²	107	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
60	Zemin kat	Dükkan	11.83 m²	108	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
61	Zemin kat	Dükkan	13.47 m²	109	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
62	Zemin kat	Dükkan	13.09 m²	110	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
63	Zemin kat	Dükkan	17.29 m²	111	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
64	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	112	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
65	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	113	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
66	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	114	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
67	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²	115	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
68	Zemin kat	lostra standı	3.00 m²	116	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
69	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	117	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²
70	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	118	Zemin kat	gigesi	7.50 m²
71	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	119	Zemin kat	lostra standı	3.00 m²
72	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	120	Zemin kat	Dükkan	12.82 m²
73	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	121	Zemin kat	Dükkan	13.85 m²
74	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	122	Zemin kat	Dükkan	13.85 m²
75	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	123	Zemin kat	(Kuafor)	13.85 m²
76	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	124	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m²
77	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	125	Zemin kat	WC - Bay	66.80 m²
78	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	126	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m²
79	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	127	Zemin kat	Mescit	140.16
80	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	128	Zemin kat	Sağlık Ocağı	46.27 m²
81	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	129	Zemin kat	Çocuk Bakım	23.39 m²
82	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	130	Zemin kat	Odası	23.39 m²
83	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	131	Zemin kat	Emanet Odası	26.21 m²
84	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	132	Zemin kat	Zabita	10.25 m²
85	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	133	Zemin kat	PTT	22.31 m²
86	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	134	Zemin kat	Emniyet	54.26 m²
87	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	135	Zemin kat	Turizm	15.03 m²
88	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	136	Zemin kat	Danışma	15.03 m²
89	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	137	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²
90	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	138	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²
91	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²	139	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²
92	Zemin kat	gigesi	7.50 m²	140	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²
93	Zemin kat	lostra standı	3.00 m²	141	Zemin kat	Dükkan	28.05 m²
94	Zemin kat	lostra standı	3.00 m²	142	Zemin kat	Fast Food açık	310.24 m²
95	Zemin kat	Bilet satış	7.50 m²			teras	5.53 m²

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

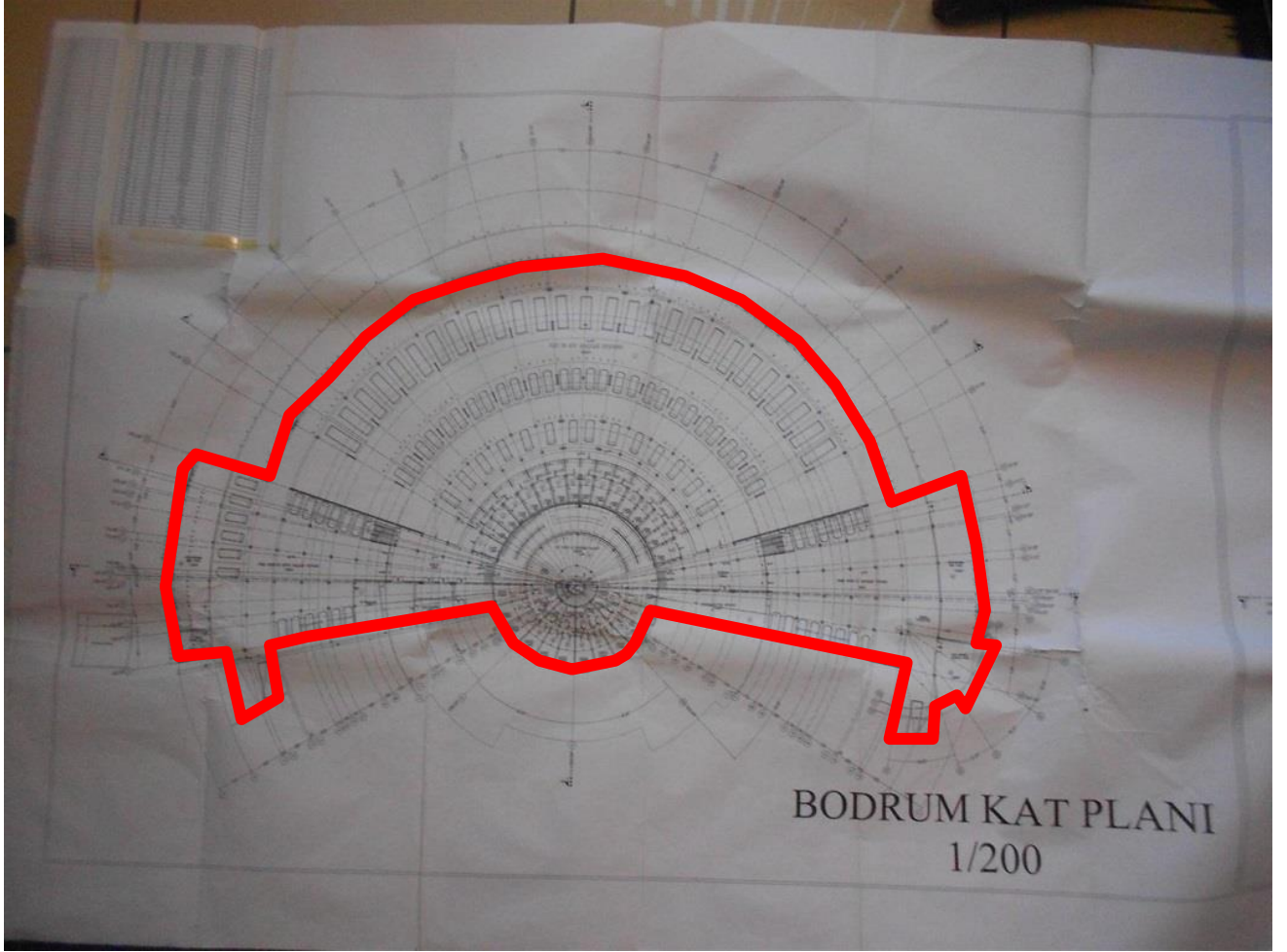
Beyoğlu · İstanbul

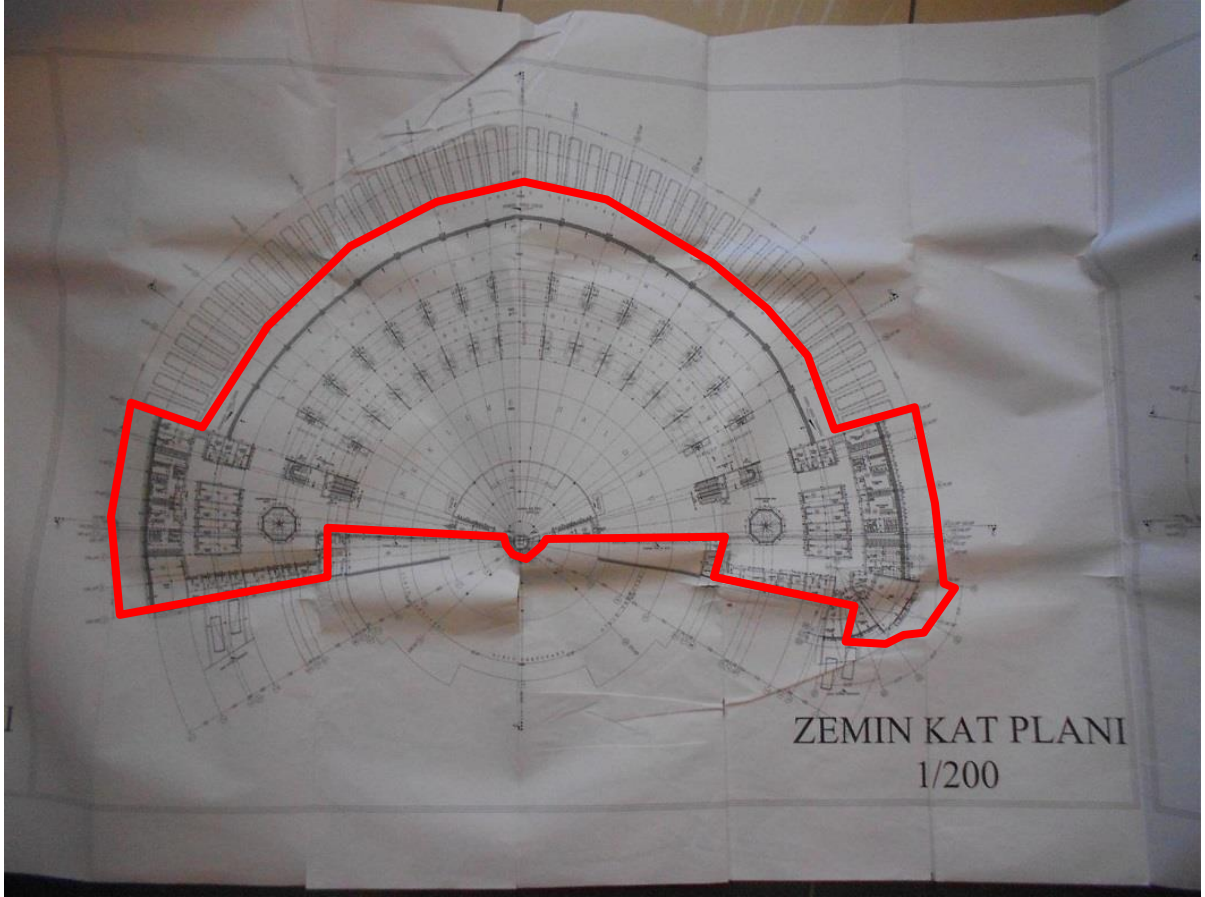


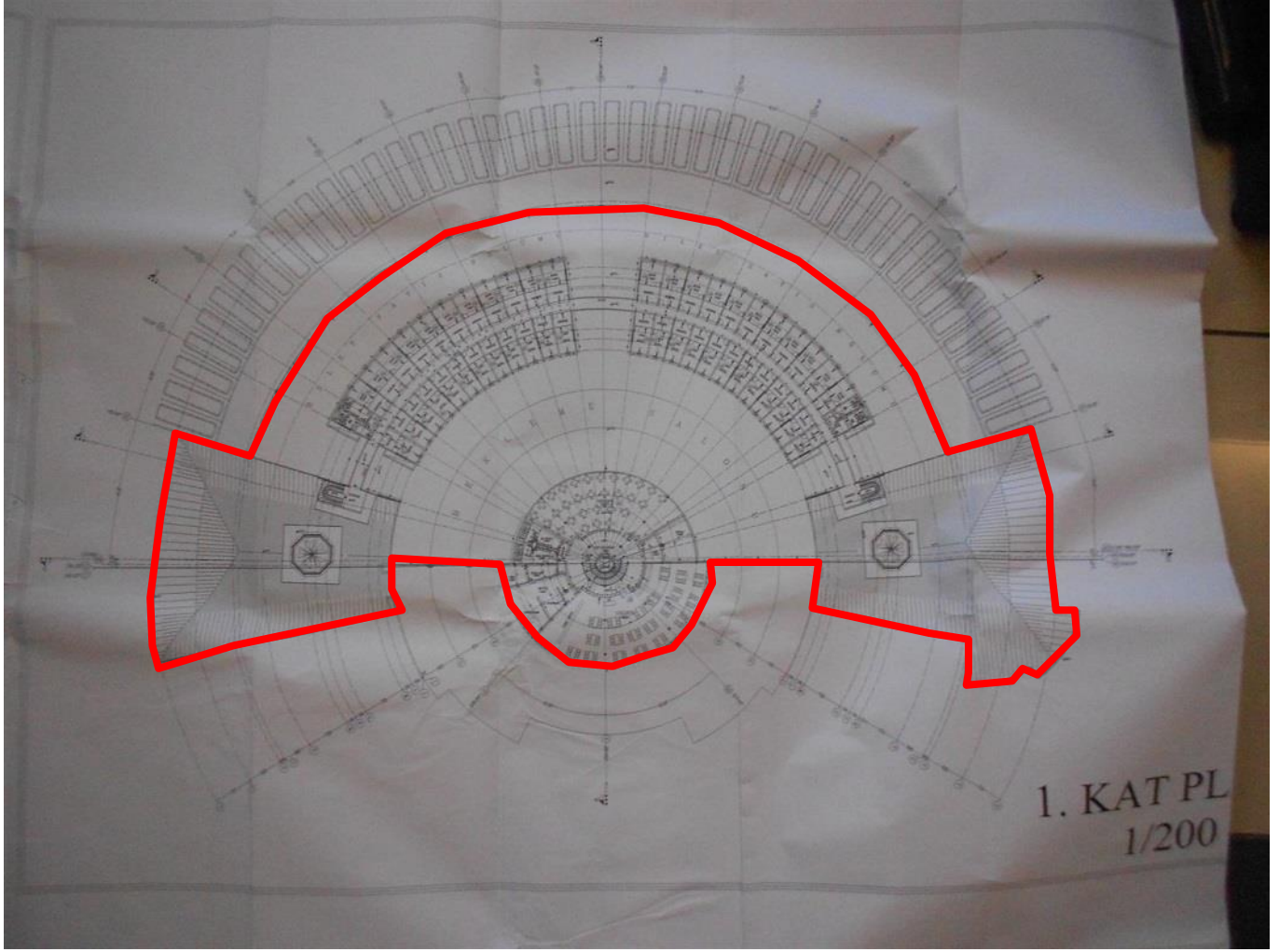
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

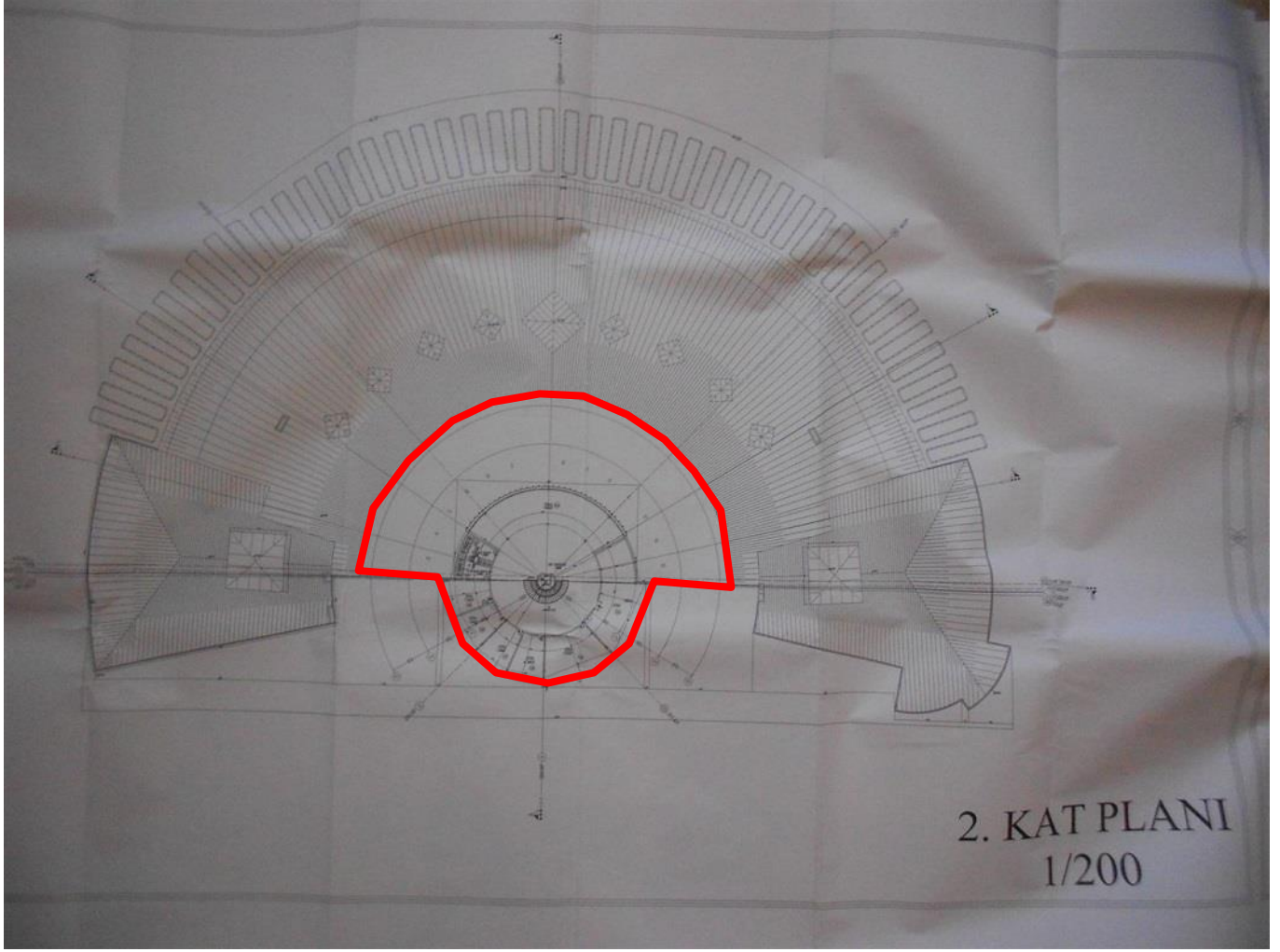
	Kat	Niteliği	Alanı	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı
143	1.Kat	WC	27.00 m²	178	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
144	1.Kat	Yazıhane	21.20 m²	179	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
145	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	180	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
146	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	181	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
147	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	182	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
148	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	183	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
149	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	184	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
150	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	185	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
151	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	186	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
152	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	187	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
153	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	188	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
154	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	189	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
155	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	190	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²
156	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	191	1.Kat	Pastahane	284.10 m²
157	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	192	1.Kat	Lokanta	428.18 m²
158	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	193	1.Kat	WC	43.32 m²
159	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	194	2.Kat	Büro	160.47 m²
160	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	195	2.Kat	Büro	101.31 m²
161	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	196	2.Kat	Büro	49.58 m²
162	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	197	2.Kat	Büro	49.58 m²
163	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	198	2.Kat	Büro	51.83 m²
164	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	199	2.Kat	Büro	51.83 m²
165	1.Kat	Yazıhane	28.15 m²	200	2.Kat	WC - Bayan	21.66 m²
166	1.Kat	WC	27.00 m²	201	2.Kat	WC - Bay	21.66 m²
167	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²	202	2.Kat	Teras	232.00 m²
168	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
169	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
170	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
171	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
172	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
173	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
174	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
175	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
176	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				
177	1.Kat	Yazıhane	22.93 m²				

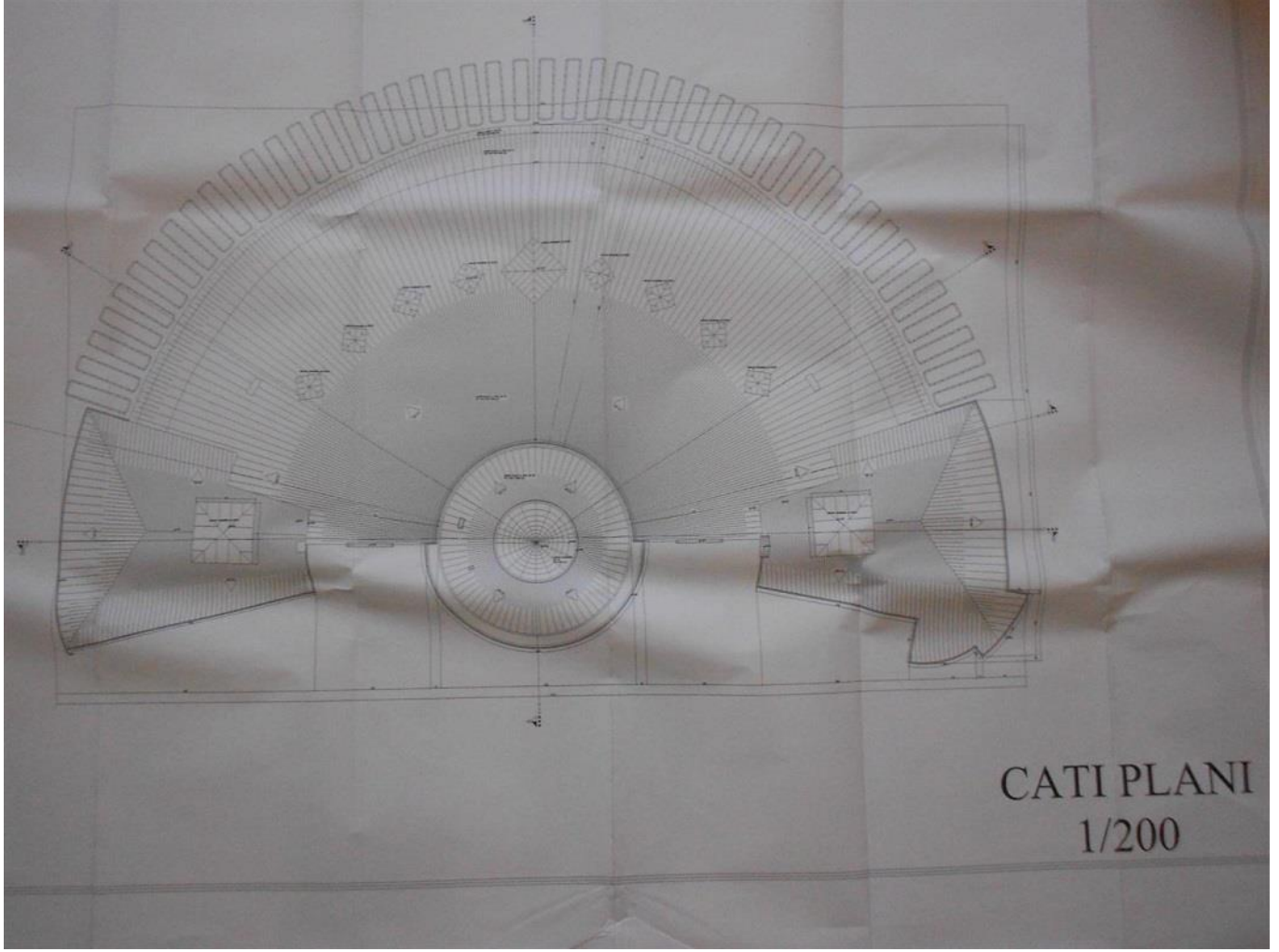




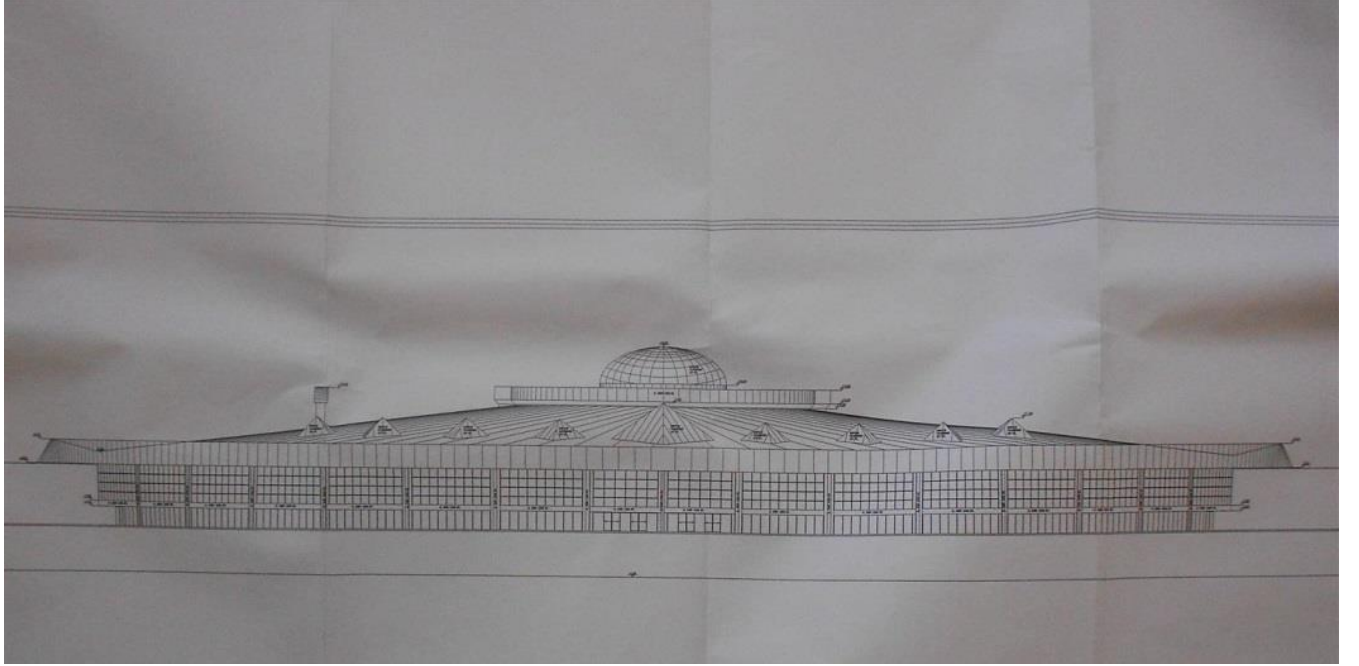
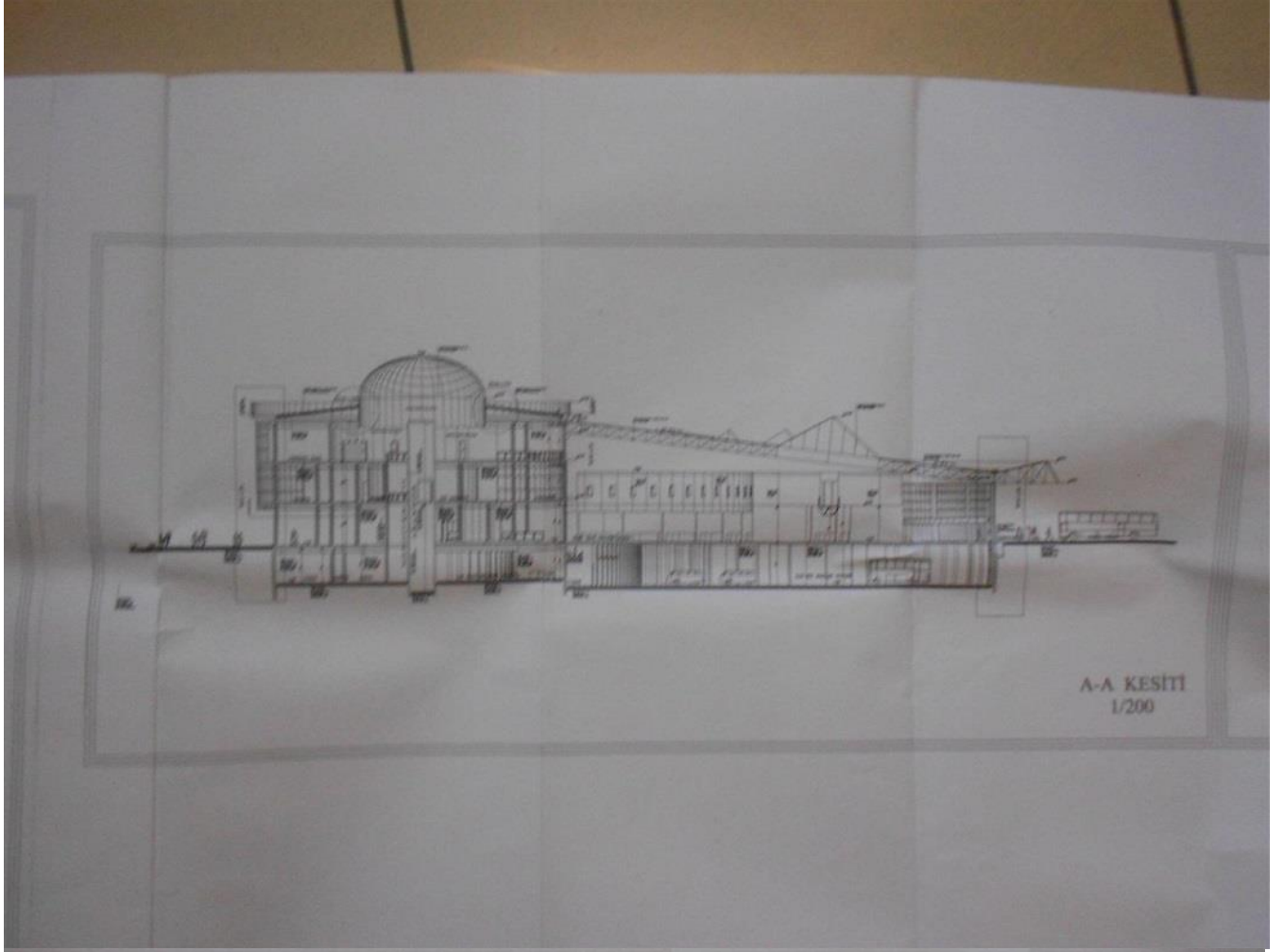


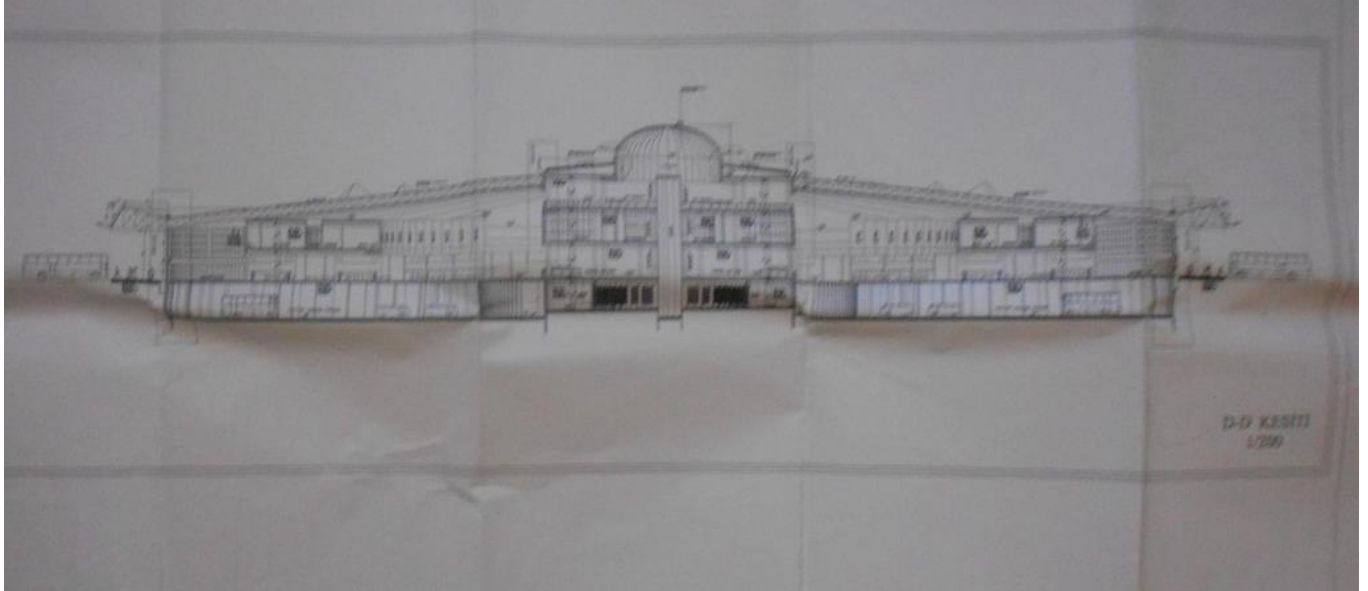
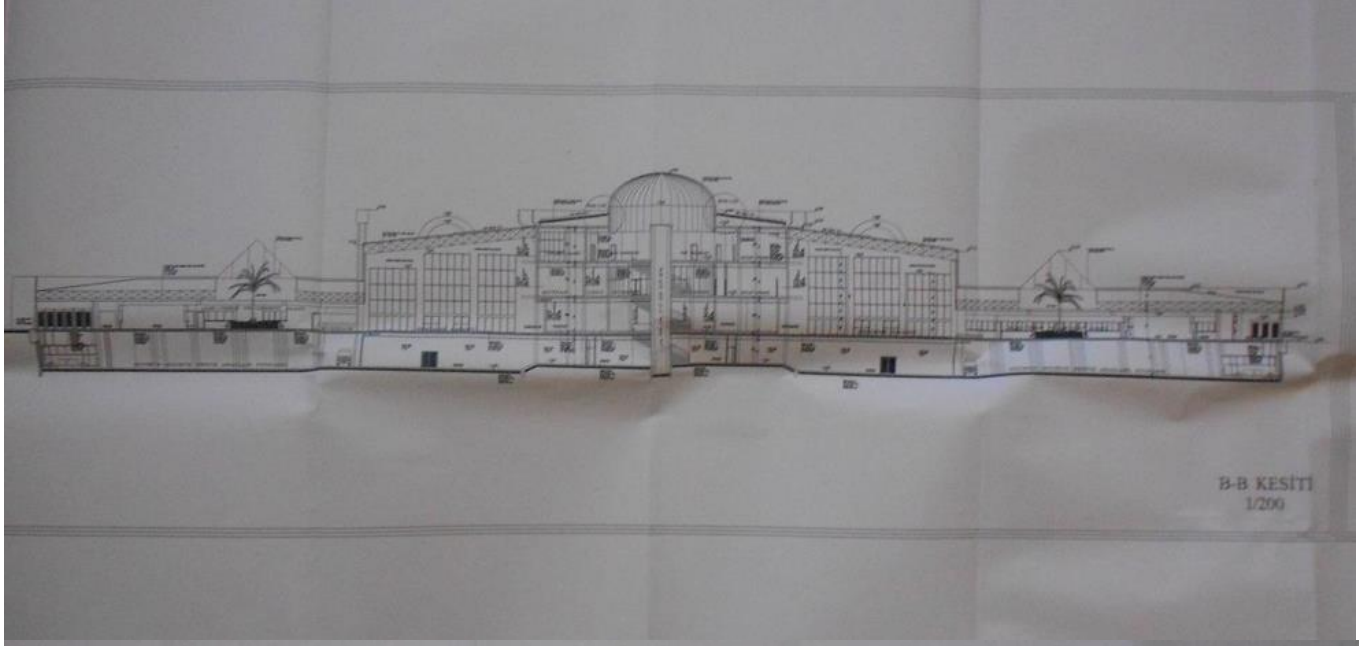


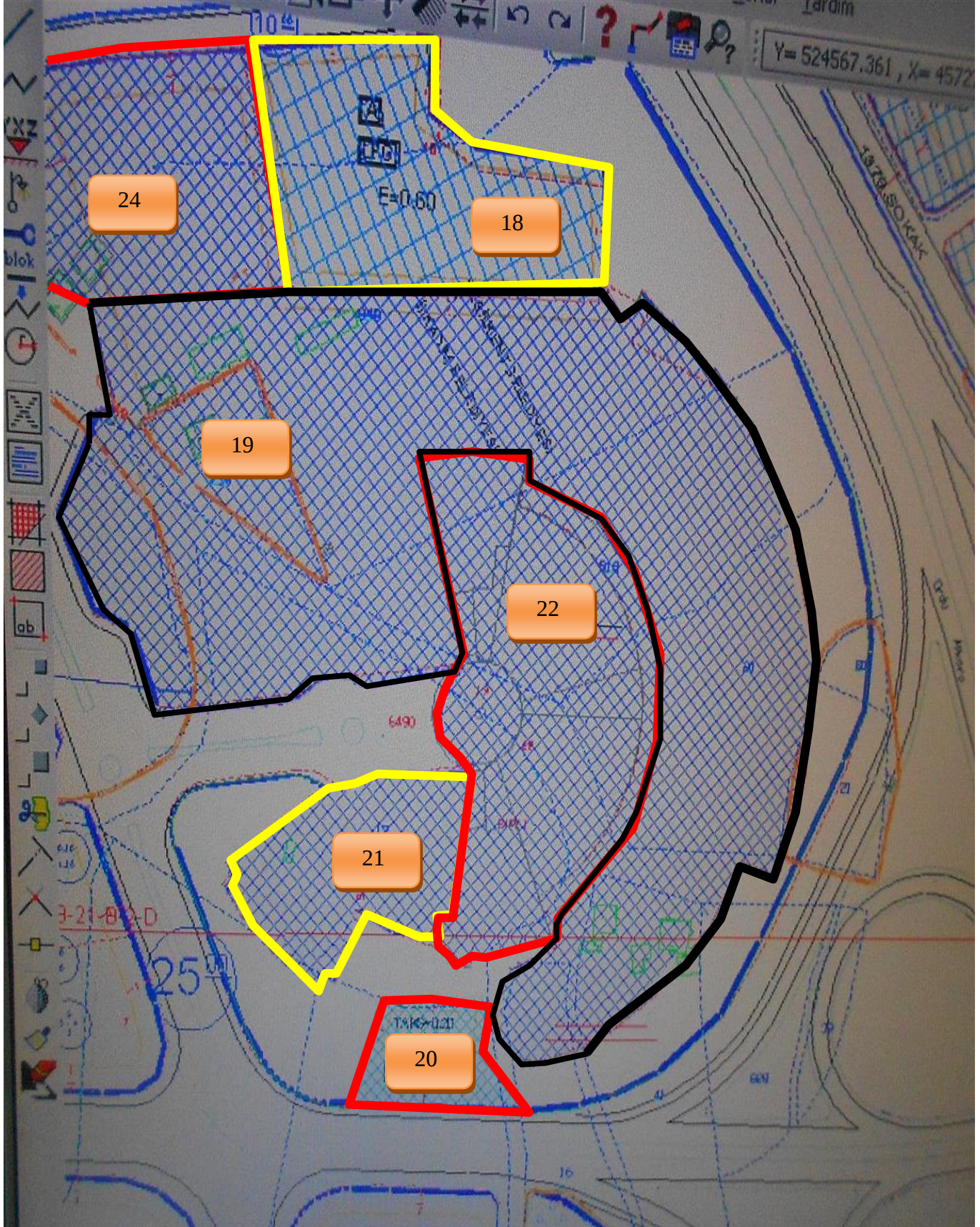




CATI PLANI
1/200









T.C.
SAMSUN
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : ANONİM ŞİRKETİ 1.ŞUBESİ

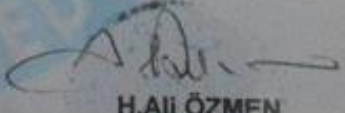
FAALİYET KONUSU : OTOGAR İŞLETMECİLİĞİ

İŞYERİNİN ADRESİ : KIRAN MAHALLESİ VATAN CADDESİ YUSUF ZİYA
YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALİ
NO:118 İŞLETME OFİSLERİ KAT:2 SAMSUN

İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : ADA:6490 PAFTA :19J1A PARSEL :22

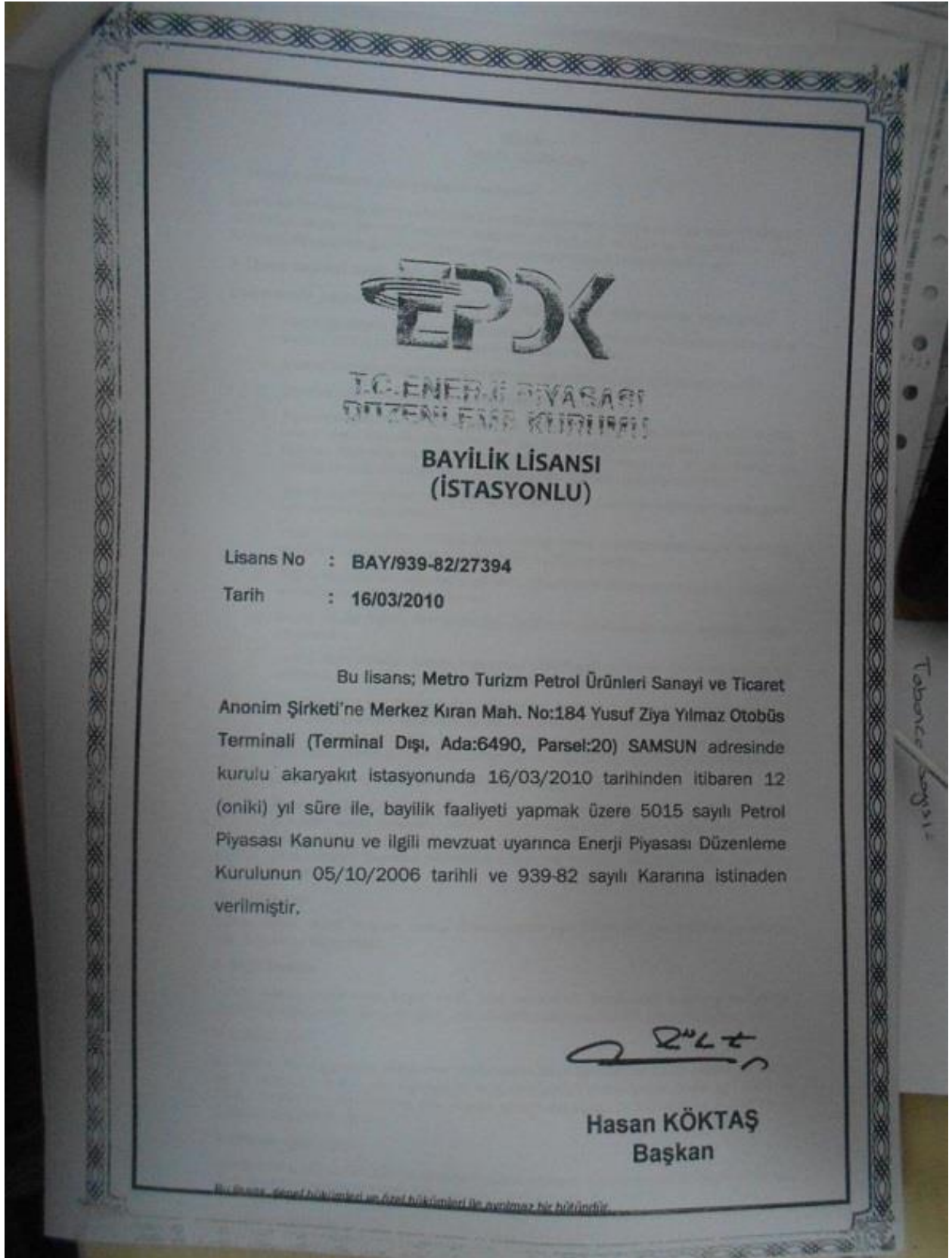
İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE ☐
: SİHHİ MÜESSESE ☒

RUHSAT TARİHİ VE SAYISI : 18/08/2011-801


H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe konulan iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.







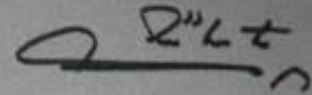
**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

Lisans No : LPG-BAY/941-54/13496

Tarih : 21/01/2013

Bu Lisans; Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne, Samsun İli, Merkez Kıran Mah., No:184, Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal Dışı) adresinde kurulu LPG otogaz istasyonunda 21/01/2013 tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süreyle, LPG otogaz bayilik faaliyeti yapmak üzere 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 941-54 sayılı Kararı çerçevesinde Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 21/01/2013 tarihli ve 2392 sayılı Oluru ile verilmiştir.



Hasan KÖKTAŞ
Başkan

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



**T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI VE SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC. A.Ş.

İŞYERİNİN ÜNVANI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC. A.Ş.

FAALİYET KONUSU : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU

İŞYERİNİN ADRESİ : MERKEZ KIRAN MAH. NO:184 YUSUF ZİYA YILMAZ MAH. NO:184
OTOBÜS TERMİNALI (TERMİNAL İÇİ) SAMSUN

İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No : 6490 Pafta No : Parsel No : 18

İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrimümkün Müessese ☒ Sahli Müessese ☐

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

1. Depo 30 m³ 2. Depo 30 m³ 3. Depo 15 m³ 4. Depo 15 m³ 5. Depo -- m³

İşyerinde yanıcı ve patlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıf/sınıfları *

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

NOT: 10/08/2005 Tarihli ve 25902 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliği 8 ve 28 maddesine göre düzenlenmiştir.



Yusuf Ziya YILMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

01113

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.

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

T.C. İYİÇİ NOTERLİĞİ
Noter Hukukçusu: İYİÇİ NOTERLİĞİ
Adres: ...
T.C. İYİÇİ NOTERLİĞİ

ASLİNER AYNIĞIR
Bu aslinin 4. kopyası ...
...
...
...
...
...

21 Ocak 2014

EYÜP 7. NOTERİ

İmza: ...
Göknel ÇETİNKAYA



T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI VE SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
İŞYERİNİN ÜNVANI : SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
FAALİYET KONUSU : AKARYAKIT VE LPG OTOGAZ SATIŞ İSTASYONU
İŞYERİNİN ADRESİ : MERKEZ KIRAN MAH. NO:184 YUSUF ZİYA YILMAZ
OTOBÜS TERMİNALİ (TERMİNAL DIŞI) SAMSUN
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No: 6490 Pafta No: --- Parsel No :20

İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrisihhi Müessese ☒ Sıhhi Müessese ☐

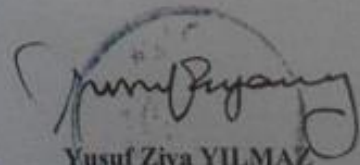
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi *

1. Depo 30 m³ 2. Depo 15 m³ 3. Depo 15 m³ 4. Depo 15 m³ 5. Depo 15 m³ 1. LPG 10 m³ 2. LPG -- m³

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

Benzin - IB, Motorin - II, LPG

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 28.12.2012 – 19



Yusuf Ziya YILMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.

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



T.C.
SAMSUN
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ

İŞYERİNİN ÖNVANI : TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TERMINAL İÇİ)

FAALİYET KONUSU : MARKET

İŞYERİNİN ADRESİ : YUSUF ZİYA YILMAZ OTOBÜSÜS TERMINALİ
NO:184 SAMSUN

İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : ADA:6490 PAFTA :19J1A PARSEL :18

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE ☐
: SİHHİ MÜESSESE ☒

RUHSAT TARİHİ VE SAYISI : 25/04/2011-454


SAMSUN
H.Ali ÖZMEN
Başkan Yardımcısı

14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe konulan iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.



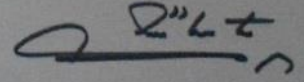
T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

Lisans No : LPG-BAY/941-54/13496

Tarih : 21/01/2013

Bu Lisans; Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne, Samsun İli, Merkez Kıran Mah., No:184, Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal Dışı) adresinde kurulu LPG otogaz istasyonunda 21/01/2013 tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süreyle, LPG otogaz bayilik faaliyeti yapmak üzere 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 941-54 sayılı Kararı çerçevesinde Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 21/01/2013 tarihli ve 2392 sayılı Oluru ile verilmiştir.



Hasan KÖKTAŞ
Başkan

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ULAŞTIRMA BAKANLIĞI KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
YETKİ BELGESİ		
YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
19/08/2011	19/08/2016	BKN.U-NET.T1.34.17
YETKİ BELGESİ SAHİBİ (U-NET NO = 43306)		
TİCARİ ÜNVANI	AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI	-	
ADRES	BÜYÜK İSTANBUL OTOGARI MERKEZ BLOK KAT:4 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL	
TERMİNAL ADRESİ	YENİ SAMSUN OTOGARI KIRAN KÖYÜ SAMSUN MERKEZ-SAMSUN	
TİCARET SİCİL NO	234366/1811932	
VERGİ DAİRESİ / NO	ULAŞTIRMA / 1930033442	

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN YOLCU TERMİNALI İŞLETMECİLİĞİ YAPMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.

BELGE TÜRÜ
T1

ONAYLAYAN

Hüseyin YILMAZ
Genel Müdür Yardımcısı

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

EK:7 KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOL

EK PROTOKOL

-2-

1. PROKOLÜN TARAFLARI :

Bir tarafta Büyükdere Cd. Metrocity İş Merkezi A Blok Kt 17 Levent Şişli İSTANBUL adresinde mukim **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (bundan böyle kısaca GYO ya da KİRALAYAN olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Büyük İstanbul Otogarı Yönetim Binası Kat 2 Bayrampaşa İSTANBUL adresinde mukim **Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.** (bundan böyle kısaca KİRACI olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde iş bu ek protokol imzalanmıştır.

2. PROTOKOLÜN KONUSU:

Taraflar arasında 21.02.2011 tarihinde imzalanarak 19.02.2011 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Samsun İl, İlkadım İlçesi, Kırın Mahallesi'nde yer alana gayrimenkuller hususundaki Kira Sözleşmesi'nin 5. Maddelerinin değiştirilmesine ilişkin protokoldür.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

- İş bu protokol ile birlikte yapılan değişiklik sonucunda Kira Sözleşmesinin "KİRA BEDELİ" başlıklı 5. Maddesine ilişkin olarak 01.01.2015 tarihli Ek Protokol ile belirlenen kira bedelinin 400.000,00 TL (KDV Dahil) olarak değiştirilmesi hususunda taraflar anlaşmış olup, bahse konu değişiklik ile Kira Sözleşmesinin 5. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5- KİRA BEDELİ

Kira Bedeli aylık K.D.V Dahil 400.000,00 TL (Dört Yüz Bin Türk Lirası) dir. İş bu kira sözleşmesi kapsamında yapılacak ödemeler 6. Maddede belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın başı itibarıyla kesilen faturanın KİRACI' ya tebliğinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca, kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.

Kira bedeli iş bu sözleşmenin uzadığı aya ilişkin olarak TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ ÜFE' nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılarak yeniden belirlenecektir. Kira süresinin 5 (beş) yılı aşması durumunda 5. Yıl KİRALANAN yer ile ilgili ekspertiz raporu çıkarılacak ve yeni kira bedeli bu raporda bulunan rakam üzerinden belirlenecektir. Bu kural kiralamanın devam ettiği sürece her beş yılda bir uygulanacaktır. KİRACI bu durumu peşinen kabul ve taahhüt eder."

- İş bu ek protokolle değişiklik yapılan maddeler dışındaki hükümler aynen yürürlükte kalacaktır.


AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Samsun İl, İlkadım İlçesi, Kırın Mahallesi
Kira Sözleşmesi No: 01/2011
Tic Sic No: 271177
Tic Sic Sicil No: 271177
Tic Sic Sicil No: 271177


AVRASYA
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.
Etiler İşletme Binası Kat: 2 Sayfa: 10/10
İstanbul, Türkiye T.C. 192 000 7493
Tic Sic No: 271177
Tic Sic Sicil No: 271177
www.alantd.com.tr

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.0075
- 02.06.2014 / 2013.OZ.0075-rev
- 14.01.2015 / 2014.OZ.0110,
- 29.12.2015/ 2014.OZ.0110-REV
-

tarikh ve numaralı değerkleme 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.