



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.**

**( SAMSUN- ÇARŞAMBA OTOGARI)**

**RAPOR NO : 2015.OZ.121  
RAPOR TARİHİ: 31.12.2015**

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

## DEĞERLEME RAPORU

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**OTOGAR**

**ÇARŞAMBA - SAMSUN**



RAPOR NO: 2015.OZ.121

RAPOR TARİHİ: 31.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER	
<b>RAPOR NO:</b>	2015.OZ.121
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	31.12.2015
<b>RAPORU TALEP EDEN:</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<b>Ersan BOZDOĞAN</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400891 <b>Aynur BAŞ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400727

<b>GAYRİMENKULÜN ADRESİ:</b>	Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), Çarşamba Otogarı ÇARŞAMBA/SAMSUN
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>	OTOGAR
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,96 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli taşınmaz ile Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m <sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m <sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine kullanım hakkı terminal malikine bırakılması nedeniyle) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının bulunduğu saha.
<b>İMAR DURUMU:</b>	Otogar Alanı
<b>31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ</b>	<b>KDV Hariç Yasal Durum Değeri:</b> <b>13.130.000.-TL</b> <b>KDV Dahil Yasal Durum Değeri:</b> <b>15.493.400.-TL</b>

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 kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
<b>Hususunu beyan ederiz.</b>

## 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 Sektörü
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma

- Nedenleri**
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
  - 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
  - 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
  - 4.11 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 Değerleme 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- MİMARİ PROJE

3- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ

4- İMAR DURUMU

5- RUHSATLAR VE YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

6- KİRA SÖZLEŞMESİ

7- EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ

8- DİĞER BELGELER

9- (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 31.12.2015 tarihinde, 2015.OZ.121 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor,

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile,

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 01.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

İş bu değerlendirme 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.121 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

# ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.06.2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

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

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

Firmamız, 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 kurallar çerçevesinde yönetmektir.

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

### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsel komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının,

Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

## 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

## BÖLÜM 3

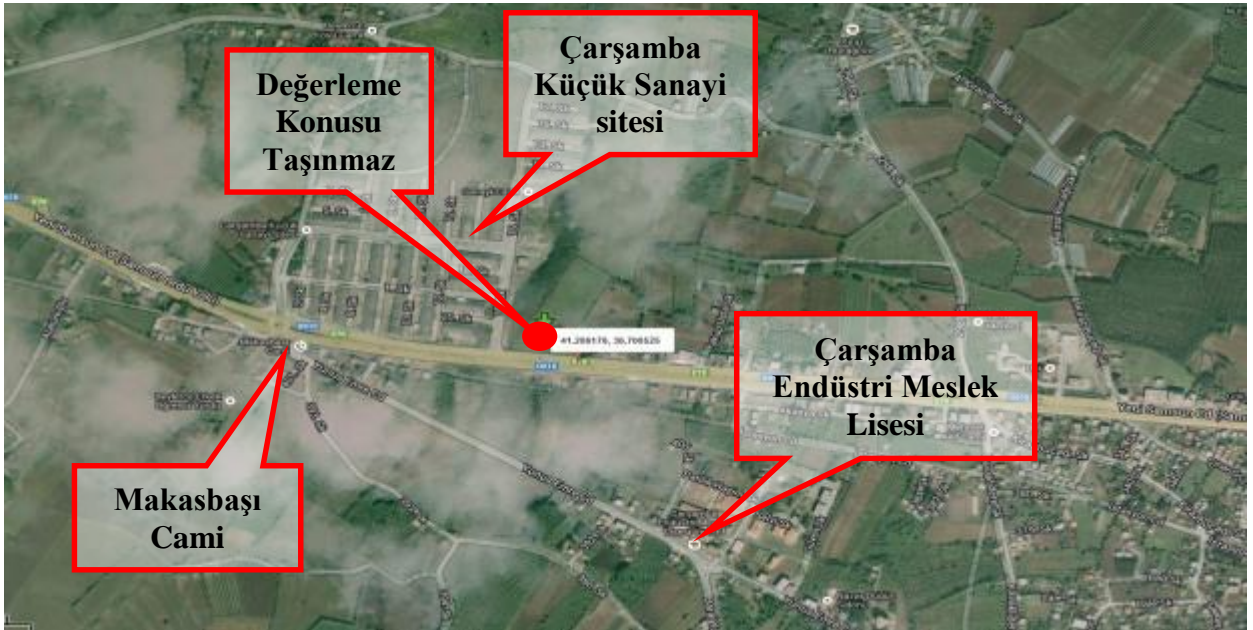
### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

#### Uydu Görüntüleri







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

Değerleme konusu taşınmaza ait, Samsun Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nden 09.12.2015 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı anlaşılmış ve tapu kayıt örneği eklerde sunulmuştur. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.12.2015 tarihinde alınan imar plan örneği ekte sunulmuştur.

#### Yapı Ruhsatı;

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

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

#### İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

#### YETKİ BELGESİ

113 Ada 3 numaralı Parsel üzerinde konumlu Çarşamba Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 26.06.2015 tarihinde verilmiş ve 10.09.2018 tarihine kadar geçerli olan T1 türünde yetki belgesi mevcuttur

### 3.3. İmar Bilgileri

Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.12.2015 tarihinde alınan imar planı örneği ve alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Samsun-Çarşamba Sungurlu Mahallesi Uygulama İmar Planında "Otogar" ve "akaryakıt istasyonu" alanında kalmakta olduğu görülmüştür.

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıda belirtilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri, 26.08.2013 tarih ve 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı ile TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 26.06.2015 tarihinde verilmiş ve 10.09.2018 tarihine kadar geçerli olan T1 türünde yetki belgesi mevcuttur.

#### Yapı Ruhsatı;

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

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde 09.12.2015 tarihinde yapılan incelemede ve 09.12.2015 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	F37D05D4A
İLÇESİ	ÇARŞAMBA	ADA	113
MAHALLESİ	KIRAZBUCAĞI	PARSEL	3
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	5.111,96 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	OTOGAR		
YEVMIYE NO	1401	CİLT NO	8
TAPU TARİHİ	16.02.2011	SAHİFE NO	688
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Tapu Müdürlüğü sisteminden 09.12.2015 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması nedeniyle Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne otogar binası olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2008 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz 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 bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

## BÖLÜM 4

# DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum İlleridir. Samsun ili yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak 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.

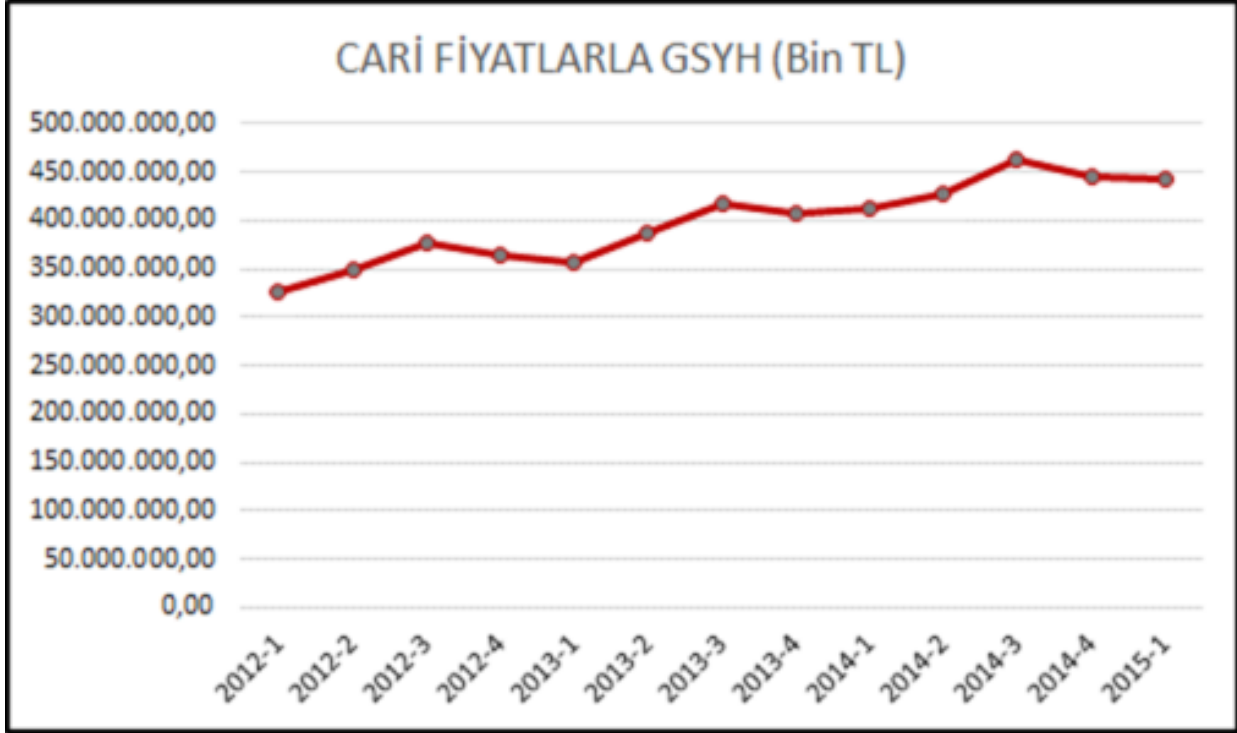
**Samsun**'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir. Çarşamba, Orta Karadeniz bölümünde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir.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

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

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler;

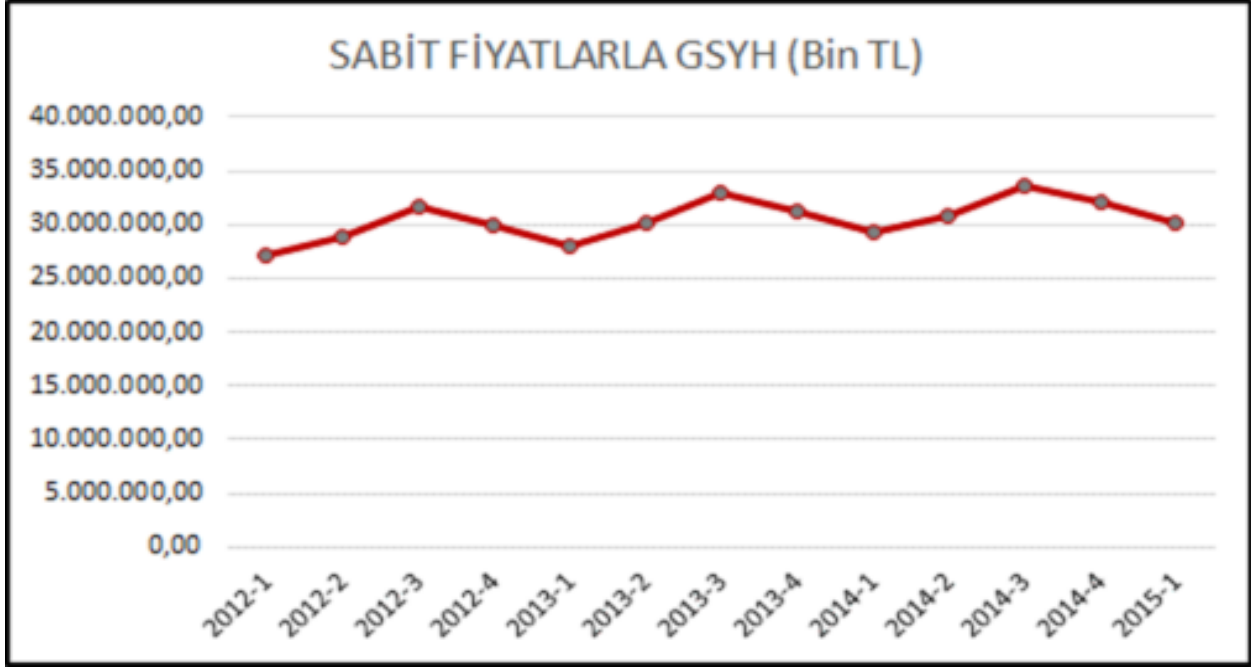
Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir. 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 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 verilmiştir.

<b>TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)</b>					
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 göre 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.

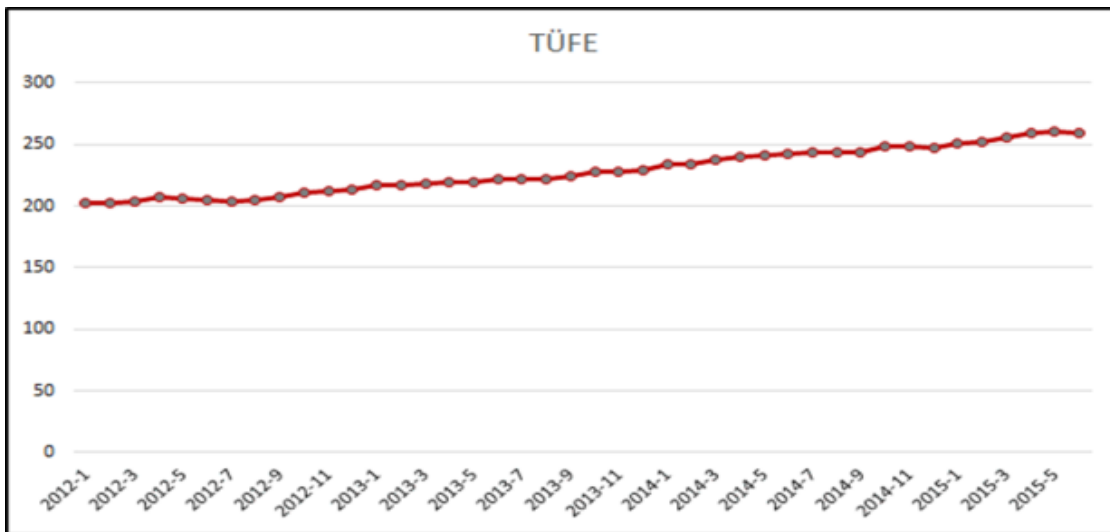
Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973

2015 yılı ilk beş aylık verileridir.

Mevcut 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.





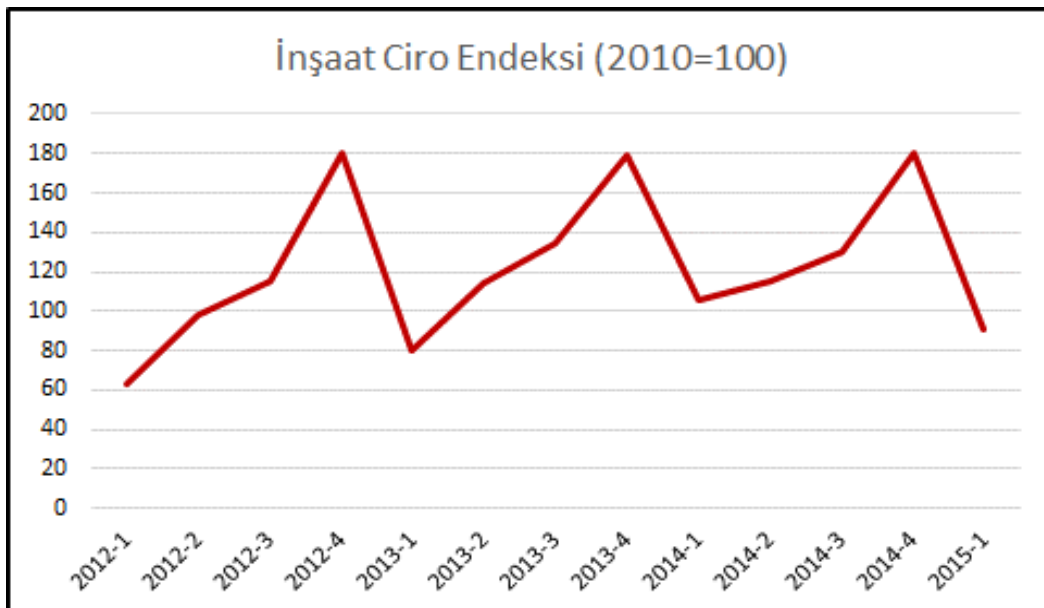
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı 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 Sektörü

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.

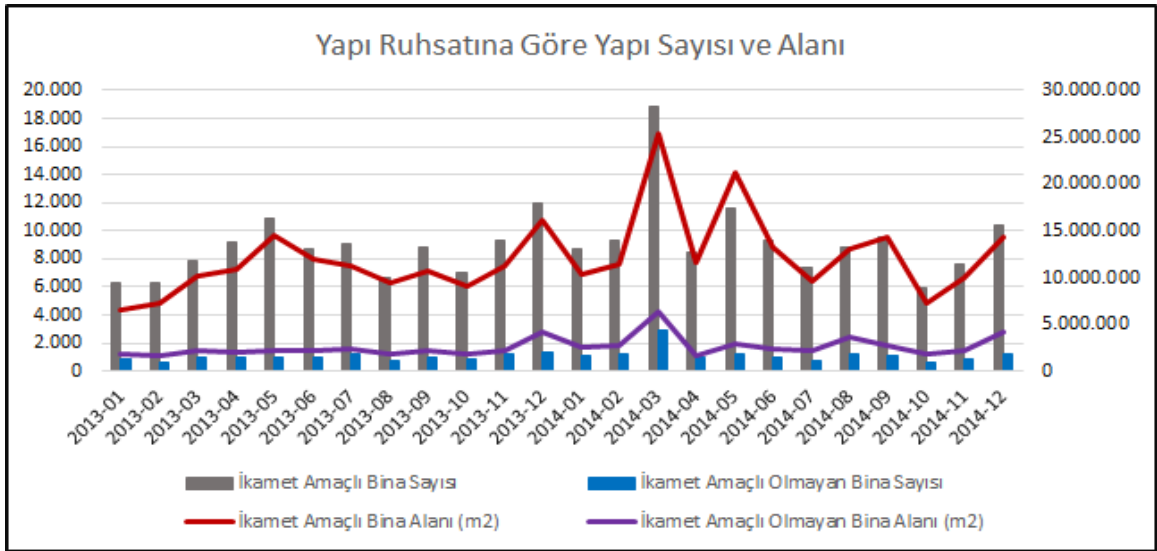
Halk arasında "Kentsel Dönüşüm" ismi ile alınan 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 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.

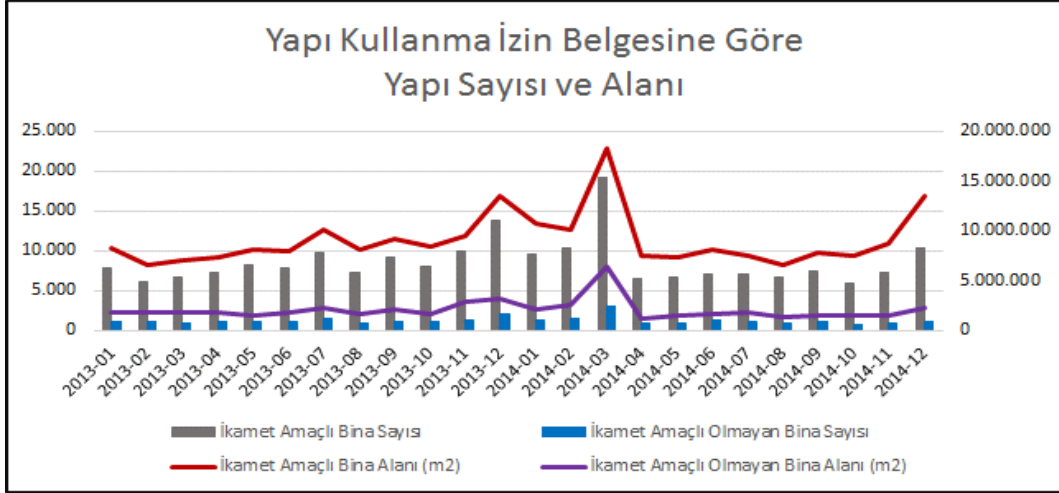


Ayrıca grafikten anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160'a çıkarken, yapı alanı 218.772.514 m<sup>2</sup>'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.



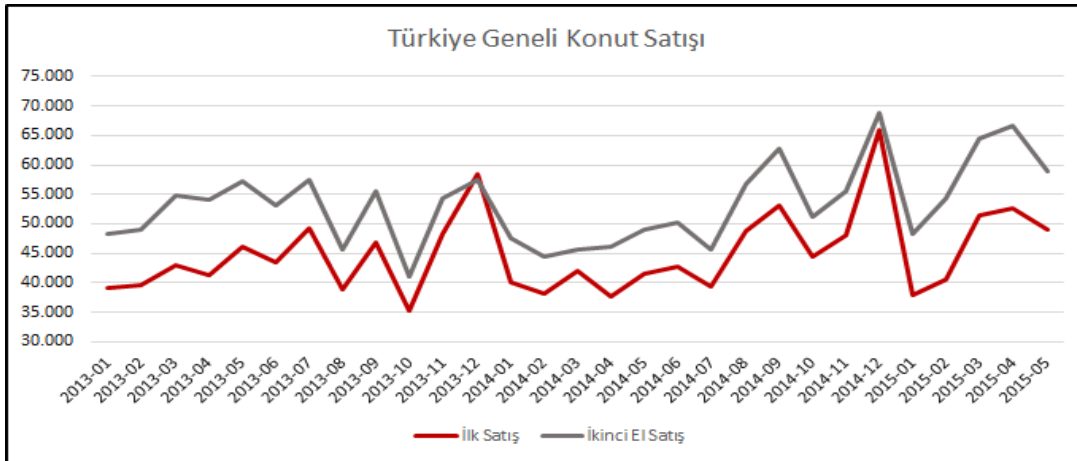
2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078 m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı 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

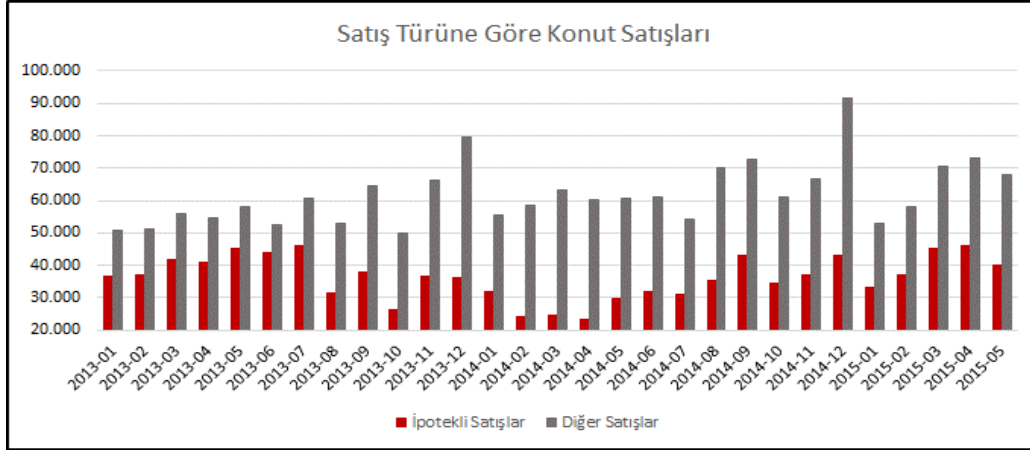
Türkiye genelinde konu satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksinde benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksinde göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım 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 ikinci 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.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

#### ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali Binası, 113 ada 3 parsel üzerine bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 3 normal kat + çatı katı olmak üzere Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre otopark alanı 10.116,35 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Taşınmazın katlara göre mahal ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir:

#### **Bodrum Kat:**

Taşınmazın bodrum katı; Restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3.342,5 m<sup>2</sup>**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

#### **Zemin Kat:**

Taşınmazın zemin katı; bilet satış gişeleri, kafeterya (mutfak ve deposu), bay + bayan wc, personel soyunma odası, ortak mahaller (yolcu bekleme alanı), büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.299 m<sup>2</sup>**’dir. Katın yer döşemesi granit, ıslak hacimlerin yer döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyum ve iç kapılar ise Amerikan pres kapıdır.

### 1. Normal Katı:

Taşınmazın 1. normal katı; ofis odaları, toplantı odaları, müdür odası, sekreteryaya odası, personel odası, restaurant (mutfak ve deposu), mescit, bay + bayan wc, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.395 m<sup>2</sup>** dir. 1. normal kattaki ıslak hacimlerin yer döşemeleri ve duvarları seramik olup, diğer mahallerin yer döşemeleri granit seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Ofis bölümlerinin yer döşemesi laminant parkedir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. İç kapılar Amerikan pres kapıdır.

### Çatı Katı:

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

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 112 m<sup>2</sup> kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15 m<sup>3</sup> benzin tankı, 15 m<sup>3</sup> ve 30 m<sup>3</sup> kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 20 m<sup>2</sup> lik akaryakıt istasyonu binasının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m<sup>2</sup>** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **167,88 m<sup>2</sup>** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

## 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

## 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

### ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10.116,35 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

### Bodrum Katı:

Taşınmazın bodrum katı; restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3.342,5 m<sup>2</sup> dir**. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

### **Zemin Kat:**

Taşınmazın zemin katı; bilet satış gişeleri, kafeterya (mutfak ve deposu), bay + bayan wc, personel soyunma odası, ortak mahaller (yolcu bekleme alanı), büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.299 m<sup>2</sup>** dir. Katın yer döşemesi granit, ıslak hacimlerin yer döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyum ve iç kapılar ise Amerikan pres kapıdır.

### **1.Normal Katı:**

Taşınmazın 1. normal katı; ofis odaları, toplantı odaları, müdür odası, sekretarya odası, personel odası, restaurant (mutfak ve deposu), mescit, bay + bayan wc, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.395 m<sup>2</sup>** dir. 1. normal kattaki ıslak hacimlerin yer döşemeleri ve duvarları seramik olup, diğer mahallerin yer döşemeleri granit seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Ofis bölümlerinin yer döşemesi laminant parkedir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. İç kapılar Amerikan pres kapıdır.

### **Çatı Katı:**

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

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 112 m<sup>2</sup> kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15 m<sup>3</sup> benzin tankı, 15 m<sup>3</sup> ve 30 m<sup>3</sup> kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 20 m<sup>2</sup> lik akaryakıt istasyonu binasının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m<sup>2</sup>** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **167.88 m<sup>2</sup>** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

## **Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler**

### **Olumlu Faktörler**

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

### **Olumsuz Faktörler**

- Bulunmamaktadır.

## 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasası 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/kiralasını 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 bilmeseydi 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, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

#### 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşması tamamlanmış olup boş arazi değeri 4.242.926.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

SAHİBİNDEN : 0 (533) 480 28 87

-Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ana yola cephesi bulunmayan, 3 kat konut alanı imarlı, 267 m<sup>2</sup> alanlı boş arsa 62.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (232.-TL/ m<sup>2</sup>)

**\* Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza oranla daha vasat konumda yer almaktadır. Ayrıca konut imarlı olması sebebi ile daha düşük şerefiyeye sahiptir.**

SAHİBİNDEN : 0 (544) 908 63 02

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yoluna cepheli, ticari imarlı, taşınmaza yaklaşık 5 km mesafede, 450 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 145.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (322 TL/ m<sup>2</sup>)

**\* Emsal taşınmaz, merkeze uzak konumda ve ticari hareketliliğin düşük seviyede olduğu bölgede yer almaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmaza oranla daha düşük şerefiyeye sahiptir.**

BATUHAN GÜREL : 0 (532) 776 72 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yoluna cepheli, ticari imarlı, taşınmaza yaklaşık 10 km mesafede, 5.200 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 1.800.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (346 TL/ m<sup>2</sup>)

**\* Emsal taşınmaz, merkeze uzak konumda ve ticari hareketliliğin düşük seviyede olduğu bölgede yer almaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmaza oranla daha düşük şerefiyeye sahiptir.**

HAPPY START GAYRİMENKUL : 0 (532) 776 72 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yoluna cepheli, ticari imarlı, taşınmaza yaklaşık 10 km mesafede, 3.850 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 1.700.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (441 TL/ m<sup>2</sup>)

**\* Emsal taşınmaz, merkeze uzak konumda ve ticari hareketliliğin düşük seviyede olduğu bölgede yer almaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmaza oranla daha düşük şerefiyeye sahiptir.**



BAYINDIR GAYRİMENKUL : 0 (507) 442 50 71

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yoluna cepheli, ticari imarlı, taşınmaza yaklaşık 8 km mesafede, 4.000 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 1.200.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (300 TL/ m<sup>2</sup>)

**\* Emsal taşınmaz, merkeze uzak konumda ve ticari hareketliliğin düşük seviyede olduğu bölgede yer almaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmaza oranla daha düşük şerefiyeye sahiptir.**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın konumda satılık ticari imarlı arsa bulunmamıştır. Taşınmaza yakın konumda konut imarlı arsaların 250.-TL/m<sup>2</sup> civarında bedeller ile pazarlandığı görülmüştür. Taşınmaza uzak konumda yer alan ve ticari potansiyelin düşük seviyede olduğu bölgede konumlu ticari imarlı yola cepheli arsaların 300.-TL/m<sup>2</sup> ile 450.-TL/m<sup>2</sup> civarında bedeller ile pazarlandığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın özel yapılaşması olması, konumu, çevre düzenlemesi maliyeti, saha betonu maliyeti ve üzerinde mevcut olan yapılaşmanın oluşturduğu artı şerefiye, emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak arsa m<sup>2</sup> birim metrekare değerinin 830.-TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri; 5.111,96 m<sup>2</sup> x 830.-TL/m<sup>2</sup> = 4.242.926.-TL olarak belirlenmiştir.

#### **4.11 Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan otopark binasının mevcut toplam inşaat alanının yapı kullanım izin belgesine göre 10.136,35 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiş ve değerlendirme bu alan üzerinden yapılmıştır. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 860,00.-TL olduğu belirlenmiştir. İlçe Minibüs binasının toplam inşaat alanının 167,88 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak alınmıştır. Son olarak güvenlik binasının 27,84 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak belirlenmiştir. 3-A yapı sınıfında bulunan yapıların birim maliyet değerinin 590,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazların Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; 7 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın maliyet yöntemine göre değeri 13.130.000 TL olarak belirlenmiş olup detaylı hesaplama aşağıda belirtilmiştir.

#### **ÇARŞAMBA OTOGARI DEĞER ANALİZİ**

**ARSA DEĞERİ** : 5.111,96 m<sup>2</sup> x 830.-TL = 4.242.926.-TL

**OTOGAR BİNASI DEĞERİ** : 10.136,35 m<sup>2</sup> x 860.-TL x 0,90 = 7.845.535.-TL

**İLÇE MİNİBÜS BİNASI DEĞERİ:** 167,88 m<sup>2</sup> x 590.-TL x 0,90 = 89.144.-TL

**GÜVENLİK BİNASI DEĞERİ** : 27,84 m<sup>2</sup> x 590.-TL x 0,90 = 14.783.-TL

**KANOPI ALANI DEĞERİ** : 112 m<sup>2</sup> x 350.-TL = 39.200.-TL

**SAHA BETONU DEĞERİ** : 15.000 m<sup>2</sup> x 60.-TL = 900.000.-TL

**TOPLAM DEĞER** : 13.131.588.-TL ~ 13.130.000.-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.

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 bonusuna 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.

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

Buradan hareketle, gayrimenkul değerlendirilmede 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 % 7,5 risk primi eklenmesi suretiyle iskonto oranının % 15 olarak alınmasının, büyüme oranının ise % 5 olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ayrıca 113 ada 3 parselin 08.07.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 46.000 TL+KDV bedeli üzerinden Aybir Gıda San. İnş.tic.Ltd.Şti'ye 1 yıllık süre kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca mevcut sözleşmenin aynı bedel ve şartlar doğrultusunda 1 yıl uzatıldığı bilgisi, Avrasya G.Y.O. 'dan alınan 13.01.2015 tarihli yazı üzerinden tespit edilmiştir. Ardından mevcut sözleşmenin aynı bedel ve şartlar doğrultusunda 1 yıl uzatıldığı bilgisi, Avrasya G.Y.O. 'dan alınan 31.12.2015 tarihli yazı üzerinden tespit edilmiştir. Bu değerler dikkate alınarak taşınmazın indirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre 7.220.000 TL olarak belirlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun -Çarşamba Otobüs Terminali )					
	2014	2015	2016	2017	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	552.000,00 ₺	579.600,00 ₺	608.580,00 ₺	639.009,00 ₺	670.959,45 ₺
İskonto Faktörü	1,15 ₺	1,32 ₺	1,52 ₺	1,75 ₺	2,01 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	480.000,00 ₺	438.260,87 ₺	400.151,23 ₺	365.355,47 ₺	5.537.518,12 ₺
Büyüme Oranı	5,00%				
İskonto Oranı	15%				
					Net Bugünkü Değerlerin Toplamı
					7.221.285,69 ₺
					~
					7.220.000,00 ₺

#### 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, yol kotu seviyesinde yer alan 35 m<sup>2</sup> alanlı yazıhanelerin aylık kira bedellerinin 3.000.-TL + KDV olduğu bilgisi alınmış olup aylık m<sup>2</sup> kira birim değerlerinin 85.TL olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 45.TL – 60-TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 3.595,00 m<sup>2</sup> dir. Zemin katta bulunan dükkânların kiralanabilir alanı 1350 m<sup>2</sup>, diğer katlardaki dükkânların toplam kiralanabilir alanı 2.245,00 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %40 seviyesindedir.

113 ada 3 parselin 08.07.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 46.000 TL+KDV bedeli üzerinden Aybir Gıda San. İnş.tic.Ltd.Şti'ye 1 yıllık süre kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca mevcut sözleşmenin aynı bedel ve şartlar doğrultusunda 1 yıl uzatıldığı bilgisi, Avrasya G.Y.O. 'dan alınan 13.01.2015 tarihli yazı üzerinden tespit edilmiştir. Ardından mevcut sözleşmenin aynı bedel ve şartlar doğrultusunda 1 yıl uzatıldığı bilgisi, Avrasya G.Y.O. 'dan alınan 31.12.2015 tarihli yazı üzerinden tespit edilmiştir.

#### 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı yapı yaklaşık maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 860.-TL/m<sup>2</sup>, 3-A yapı sınıfı taşınmazların yapı değeri 590.-TL 'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$$10.136,35 \text{ m}^2 \times 860.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{8.717.261.-\text{TL}}$$
$$167,88 \text{ m}^2 \times 590.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{99.049.-\text{TL}}$$
$$27,84 \text{ m}^2 \times 590.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{16.425.-\text{TL}}$$

TOPLAM SİGORTA DEĞERİ: **8.832.735.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İş bu rapor Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile,

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsel komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir. Değerleme konusu 113 ada, 3 numaralı parsel bitişik olan yaklaşık 9.228 m<sup>2</sup> “Park Alanı (Yeşil Alan)” ve yaklaşık 6.742 m<sup>2</sup> “Otopark Alanı” üzerinde bulunan ve otogarın mütemmim cüz’ü olan İlçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım hakkı ve otogar ile birlikte tüm bu tesislerin işletme hakkı 30.05.2008 tarihli Satış Sözleşmesi ile terminal malikine bırakılması nedeniyle değerlendirilmiştir. Samsun İli, Çarşamba İlçesi Tapu Müdürlüğü’nün 09.12.2015 tarihli taksit kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirilme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir taksit yükümlülüğünün bulunmadığı belirlenmiştir. SPK’nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir taksit yükümlülüğü olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 31.12.2014 tarihli imar durum yazısı ile taşınmaza ait imar durumu belirlenmiştir.

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

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

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

#### 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmazın tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aittir. Değerleme fiziki olarak farklı olarak kullanılan kısımlar dikkate alınarak bütün olarak kiraya verilerek değerlendirilmektedir. 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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. “c” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otopark olarak tescilli olması ve bütün olarak kiraya verilmesi nedeniyle müşterek ve ya bölünmüş kısımları ayrıca değerlendirilmemiştir.

#### **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 taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değerleri belirlenerek Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otopark alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otoparkın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının toplam değeri 13.130.000 TL olarak belirlenmiştir. Ayrıca İndirgenmiş Nakit akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alınarak taşınmazın değeri 7.220.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın İndirgenmiş Nakit akım Yöntemi ile tespit edilen değerinin piyasa şartlarına göre gerçek değeri yansıtmayacağı kanaati hasıl olduğundan maliyet yöntemi ile bulunan 13.130.000 TL değerinin 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıda belirtilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri, 26.08.2013 tarih ve 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı ile TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 26.06.2015 tarihinde verilmiş ve 10.09.2018 tarihine kadar geçerli olan T1 türünde yetki belgesi mevcut olup mevzuat hükümleri gereğince yasal evraklarının tam ve eksiksiz olduğu anlaşılmıştır.

#### **Yapı Ruhsatı;**

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

#### **Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

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

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

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

Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması ve bütün olarak kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37D05D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksit duraklarının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne otogar binası olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının 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, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan taşınmaz ile,

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m<sup>2</sup> yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m<sup>2</sup> yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkınının 31.12.2015 tarihi itibarı ile değerinin;

#### **KDV HARİC**

**13.130.000.-TL**

**ON ÜÇ MİLYON YÜZ OTUZ BİN TÜRK LİRASI**

#### **KDV DAHİL**

**15.493.400.-TL**

**ONBEŞMİLYONDÖRTYÜZDOKSANÜÇBİNDÖRTYÜZTÜRK LİRASI**

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### **Raporu Hazırlayan**

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



#### **Raporu Onaylayan**

**Aynur BAŞ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212.2440961 Fax:2440966  
Beyoğlu VD:048 053 9 126  
Tic.Sic.No:857062

**EK-1 Fotoğraflar:**

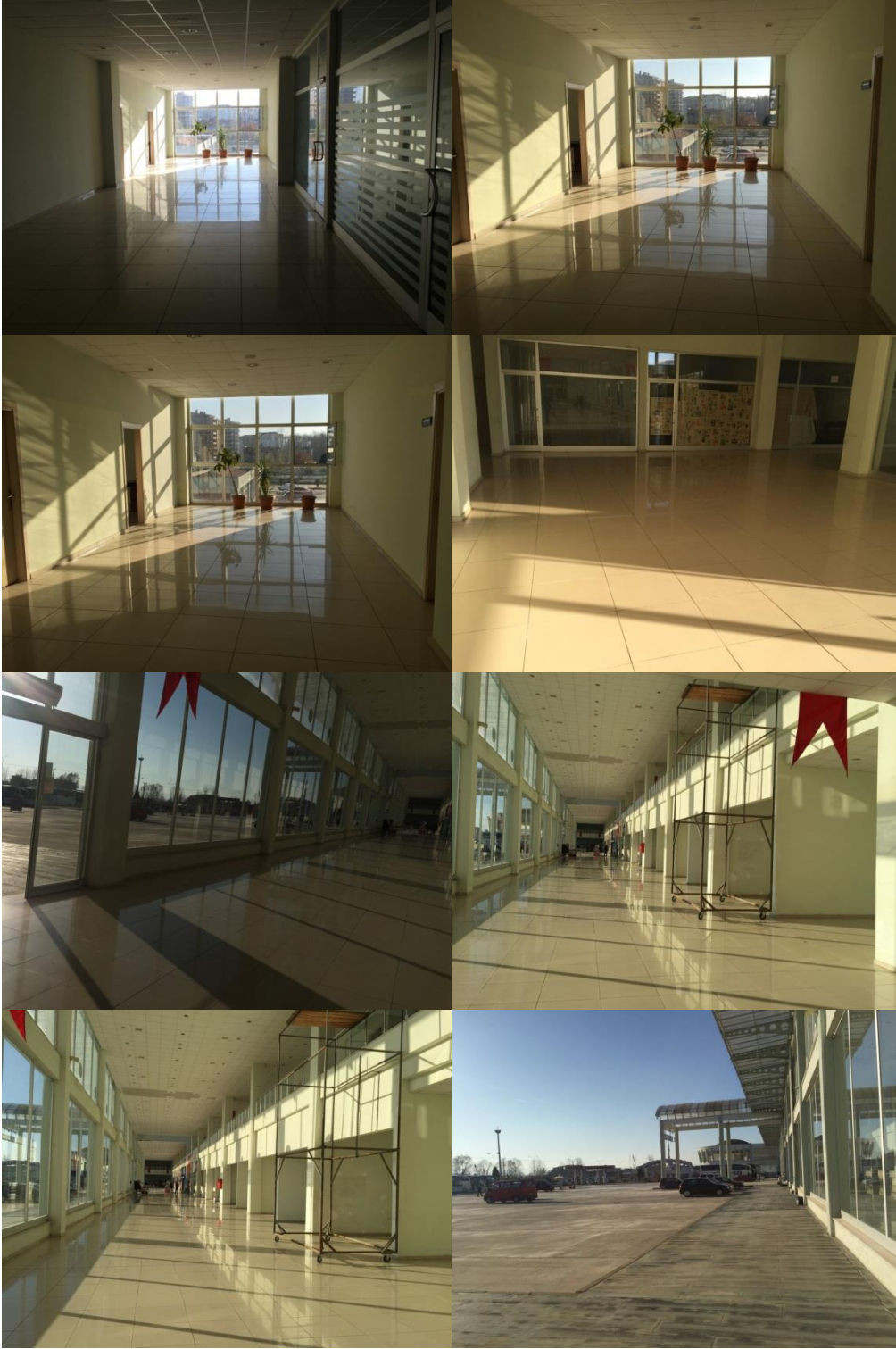




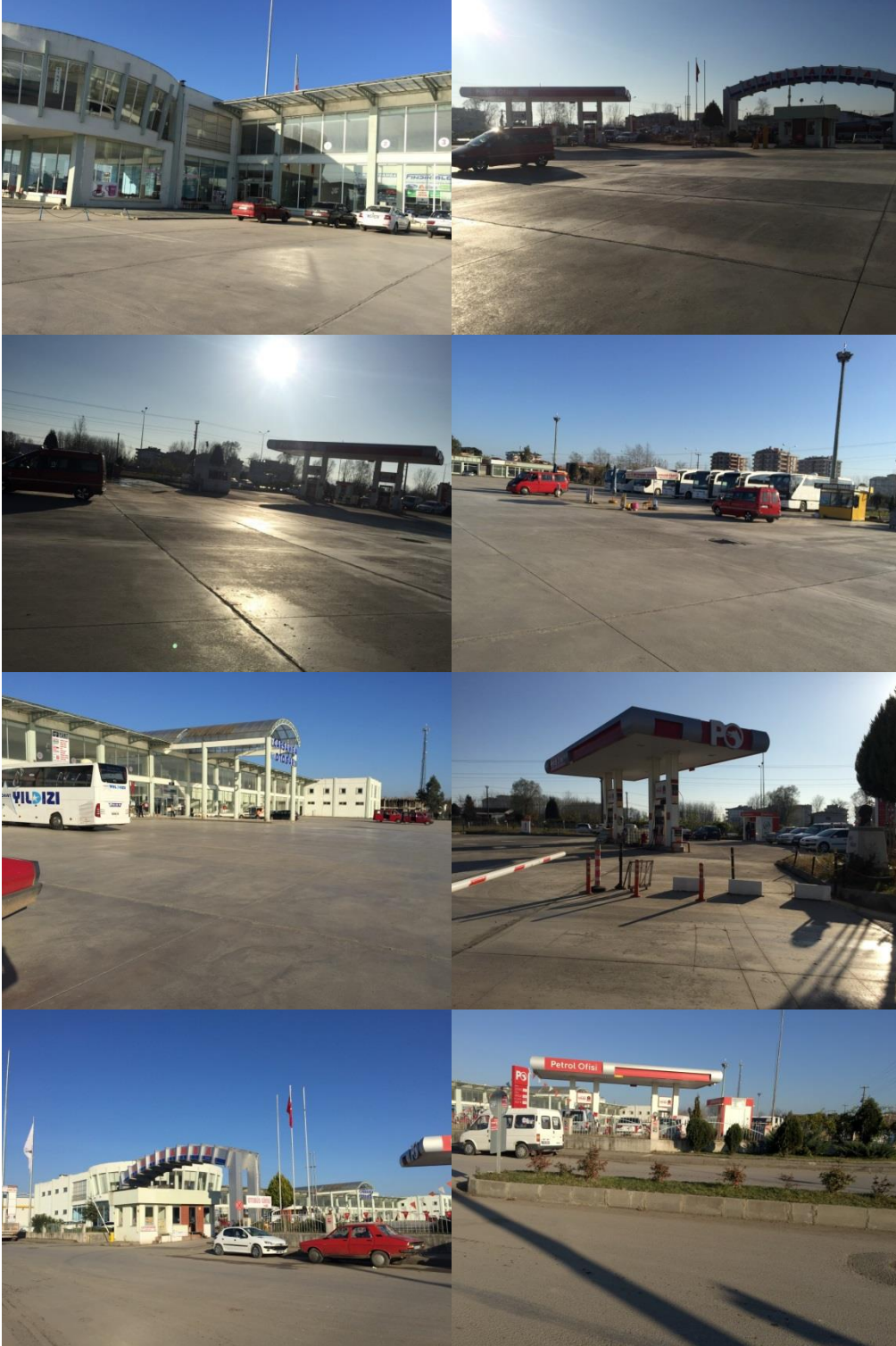






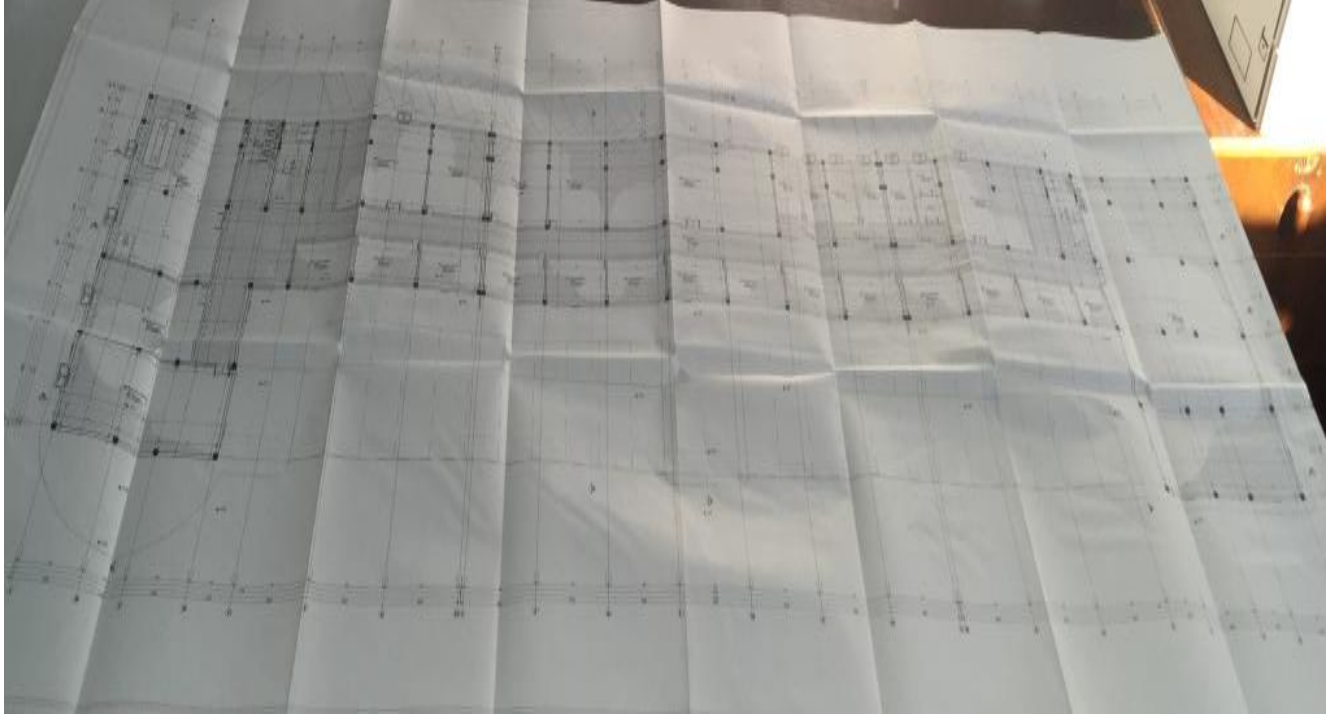






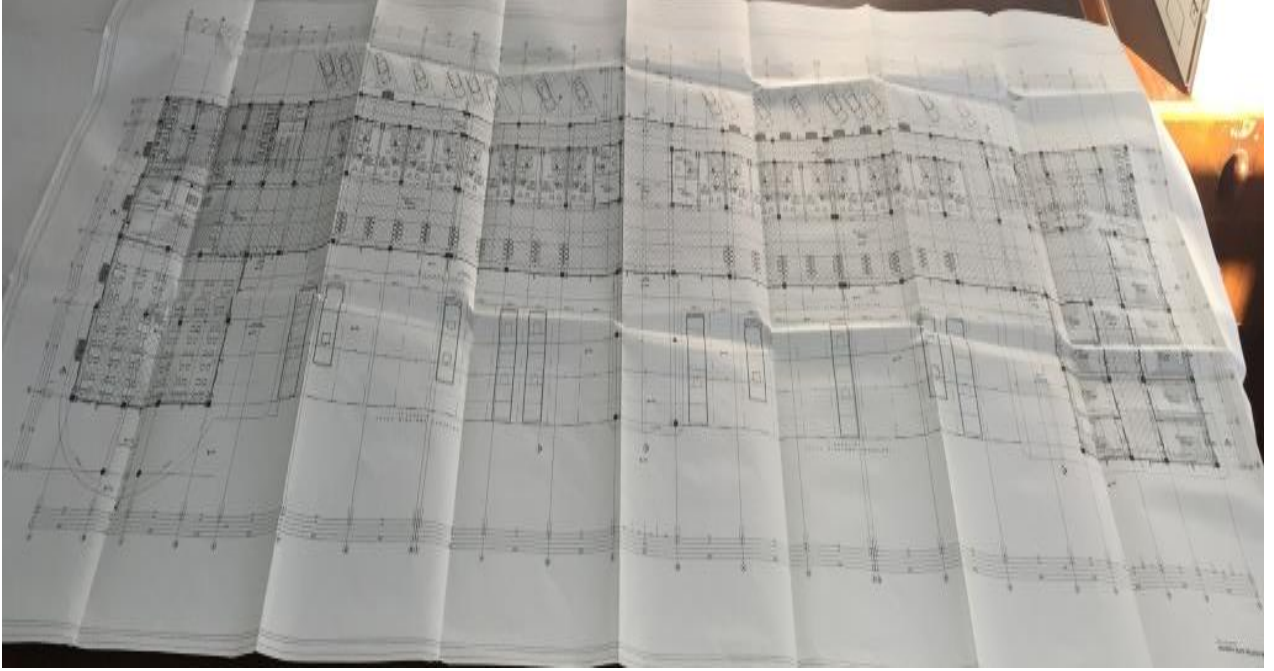
**EK – 2 MİMARİ PROJE**

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
OTOBÜS TERMİNALİ BODRUM KAT PLANI					
MAHALLE		PAFTA:	ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FİRMA				TEL :	
				FAX :	
				E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
					1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
<b>OTOBÜS TERMİNALI ZEMİN KAT PLANI</b>					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

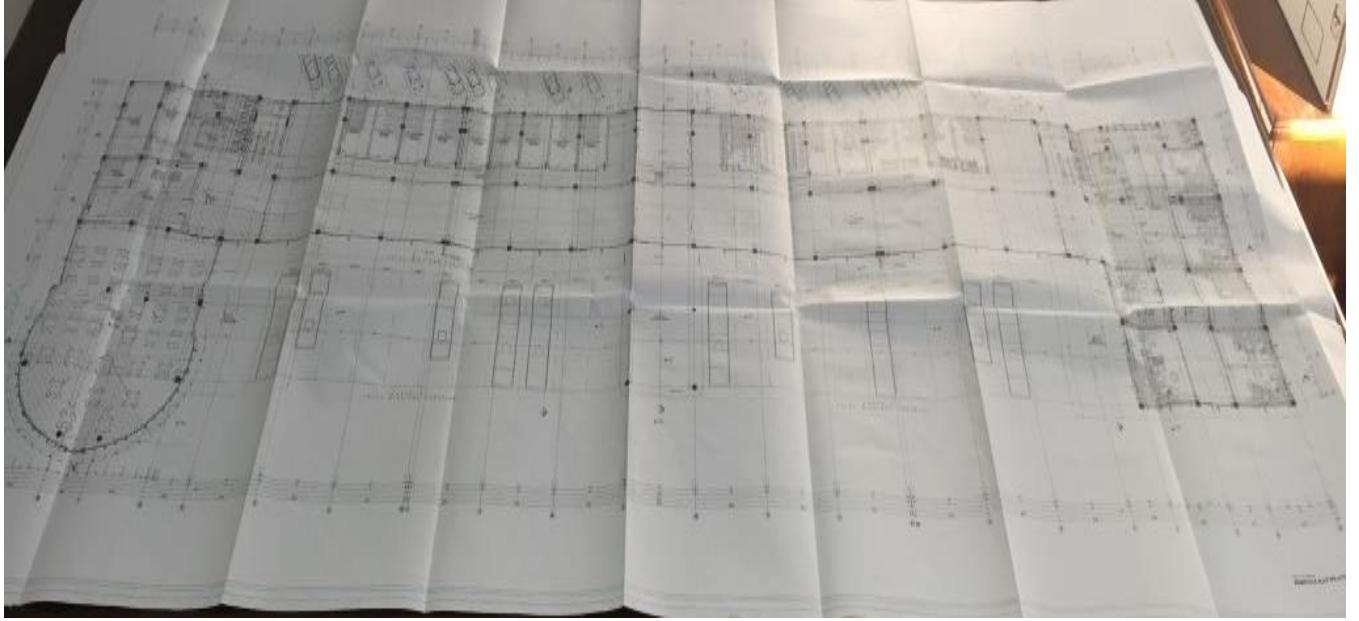




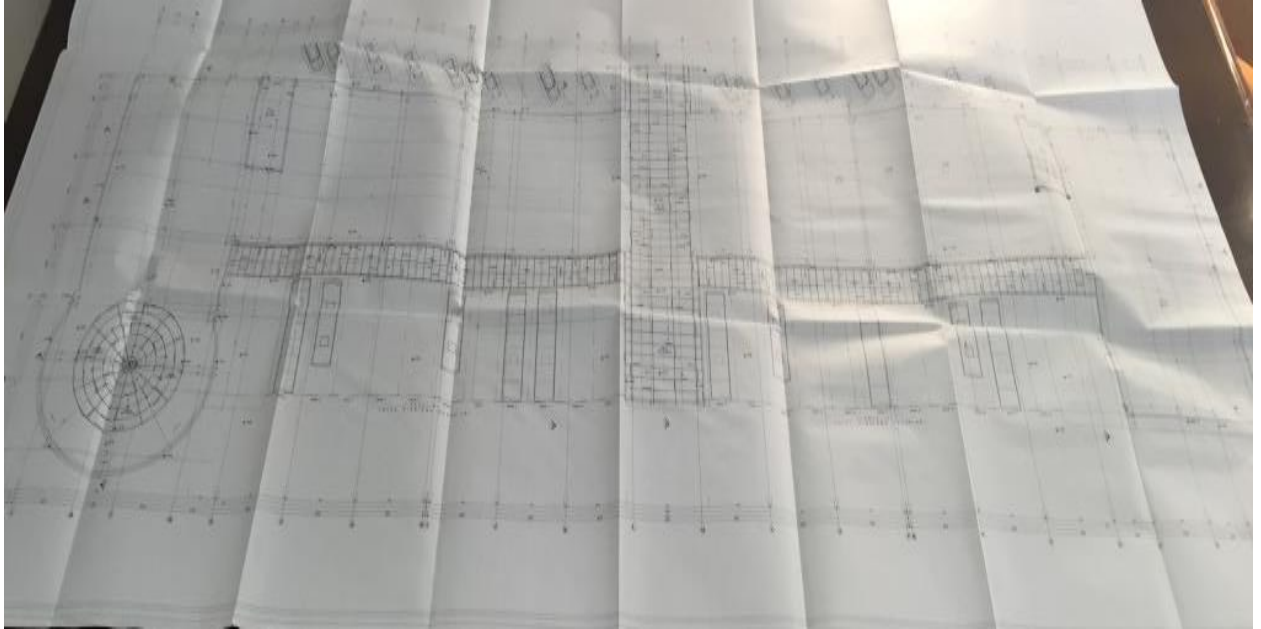
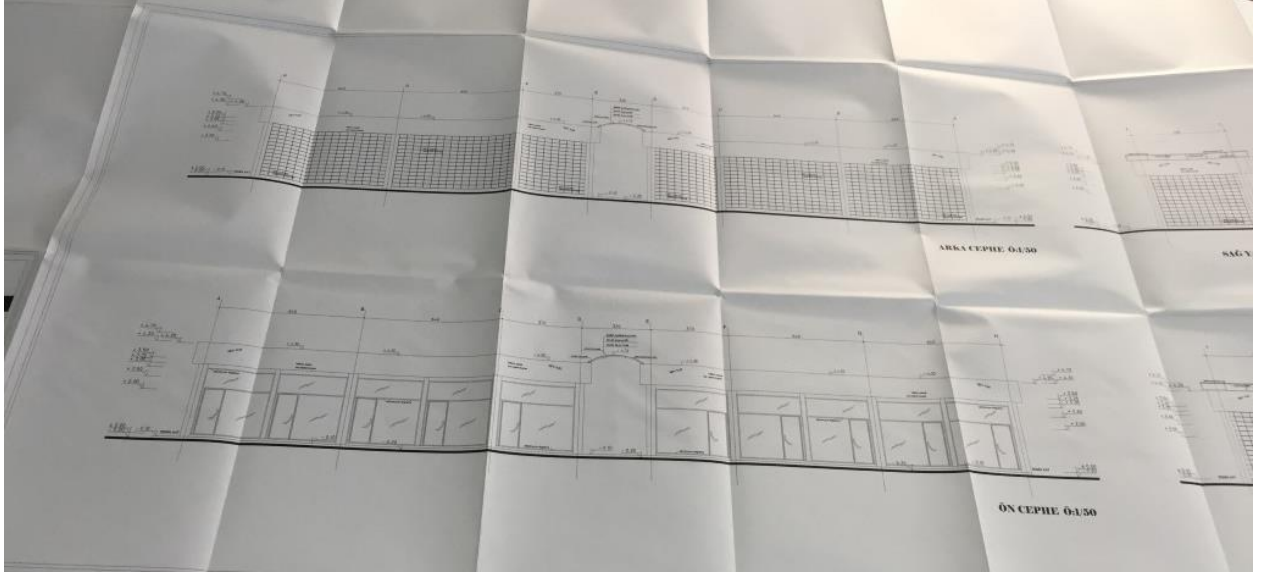
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
OTOBÜS TERMİNALİ BİRİNCİ KAT PLANI					
MAHALLE	PAFTA:	ADA:	PARSEL:		
YÜKLENİCİ FİRMA	TEL :		FAX :		
	E-MAIL :				
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	ŞEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



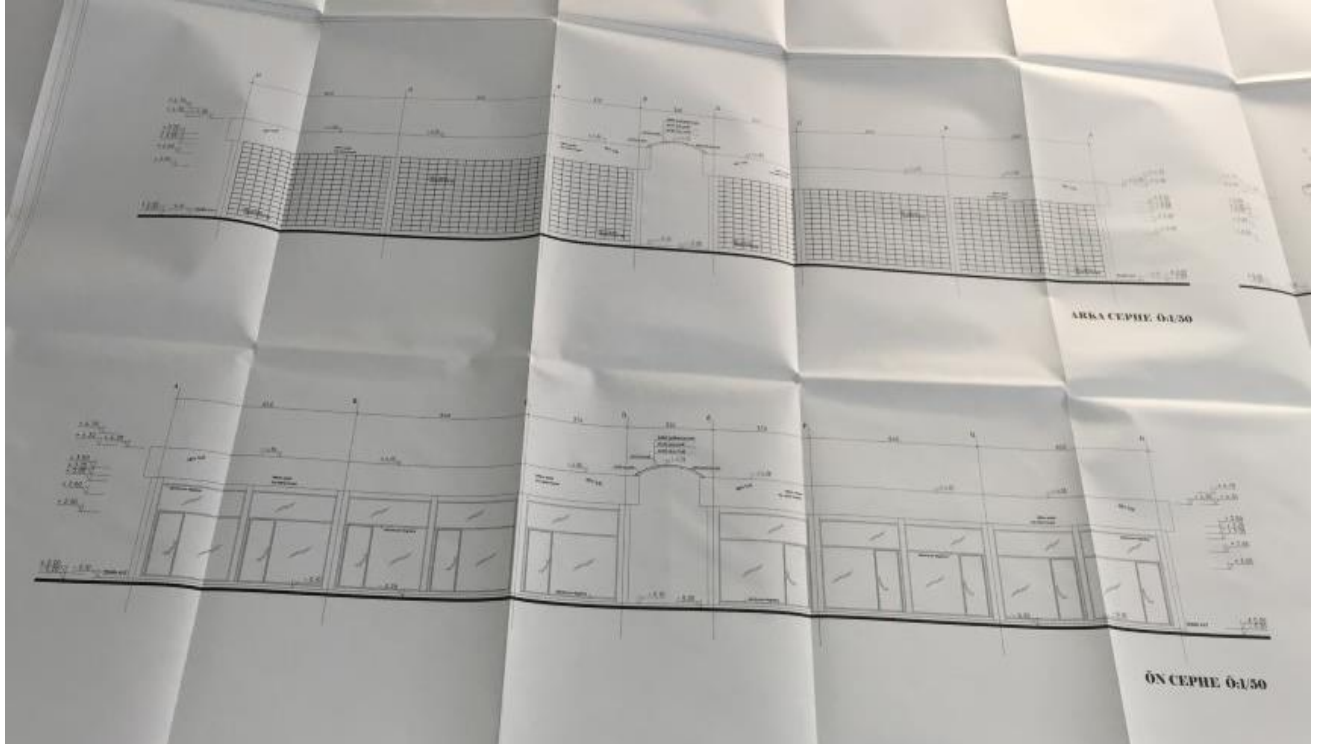
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



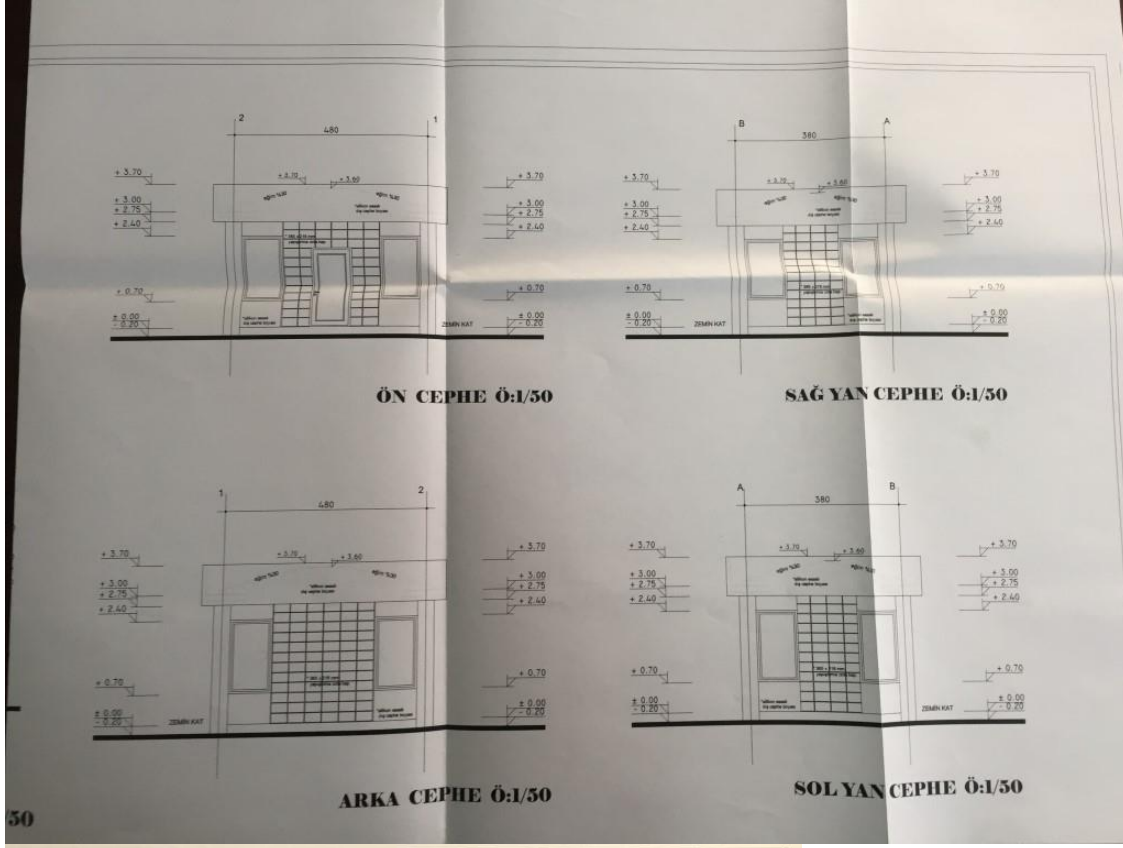
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
OTOBÜS TERMİNALİ ÇATI PLANI					
MAHALLE	PAFTA:	ADA:	PARSEL:		
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
ONAY					
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV	İMZA		
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE SUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
<b>MİNİBÜS TERMİNALİ GÖRÜNÜŞLER</b>					
MAHALLE	PAFTA:	ADA:	PARSEL:		
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			1/50
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

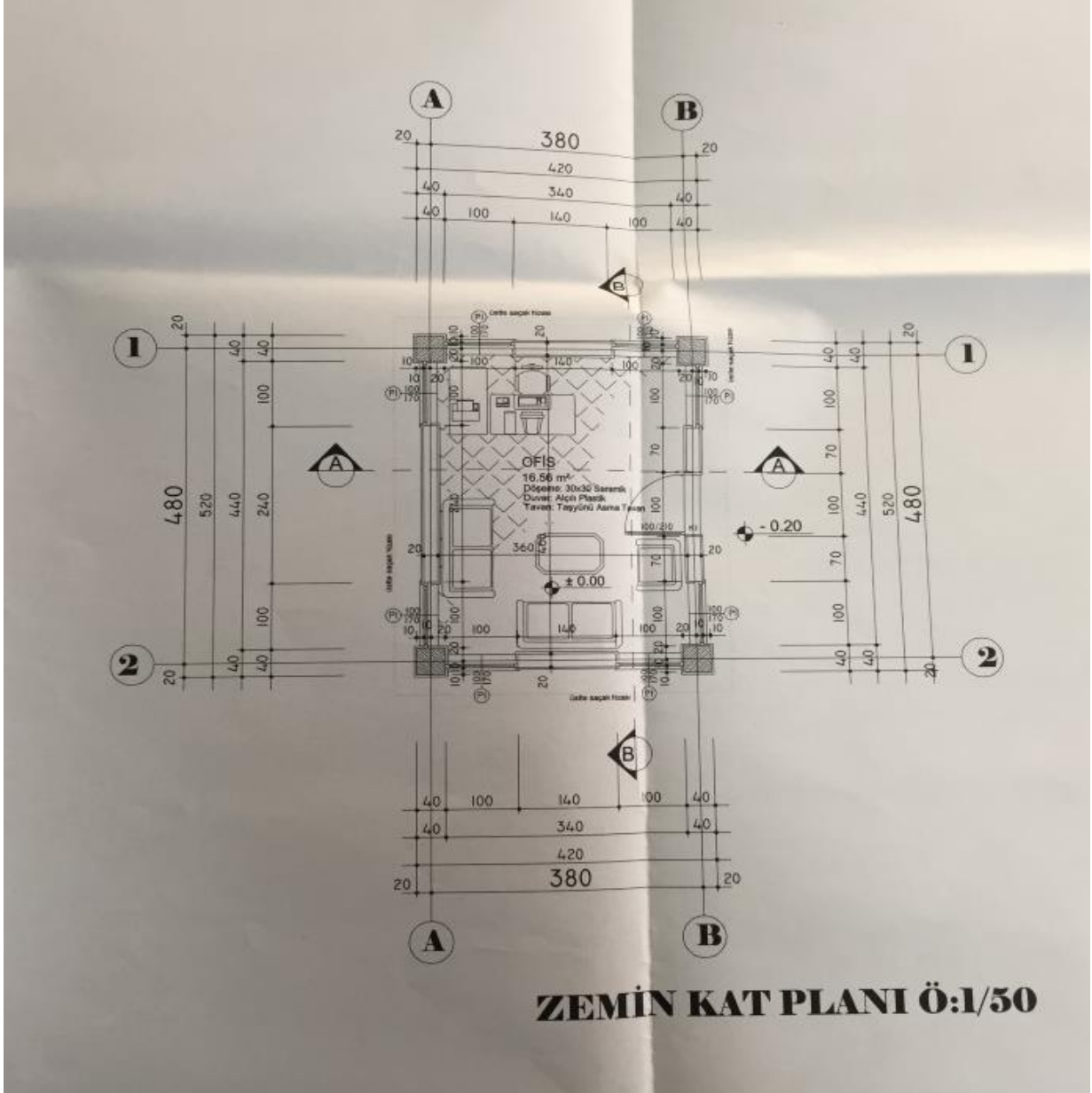


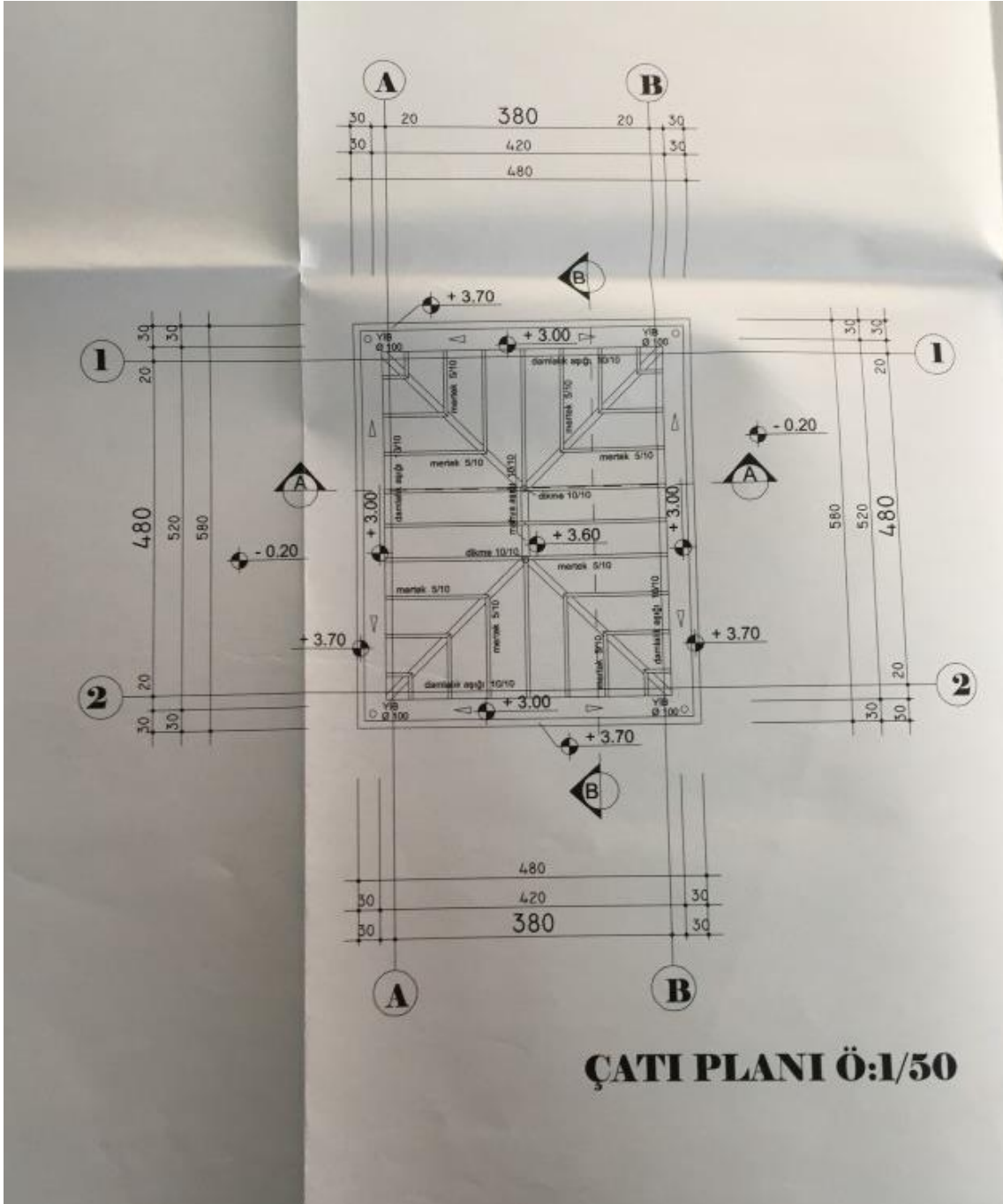




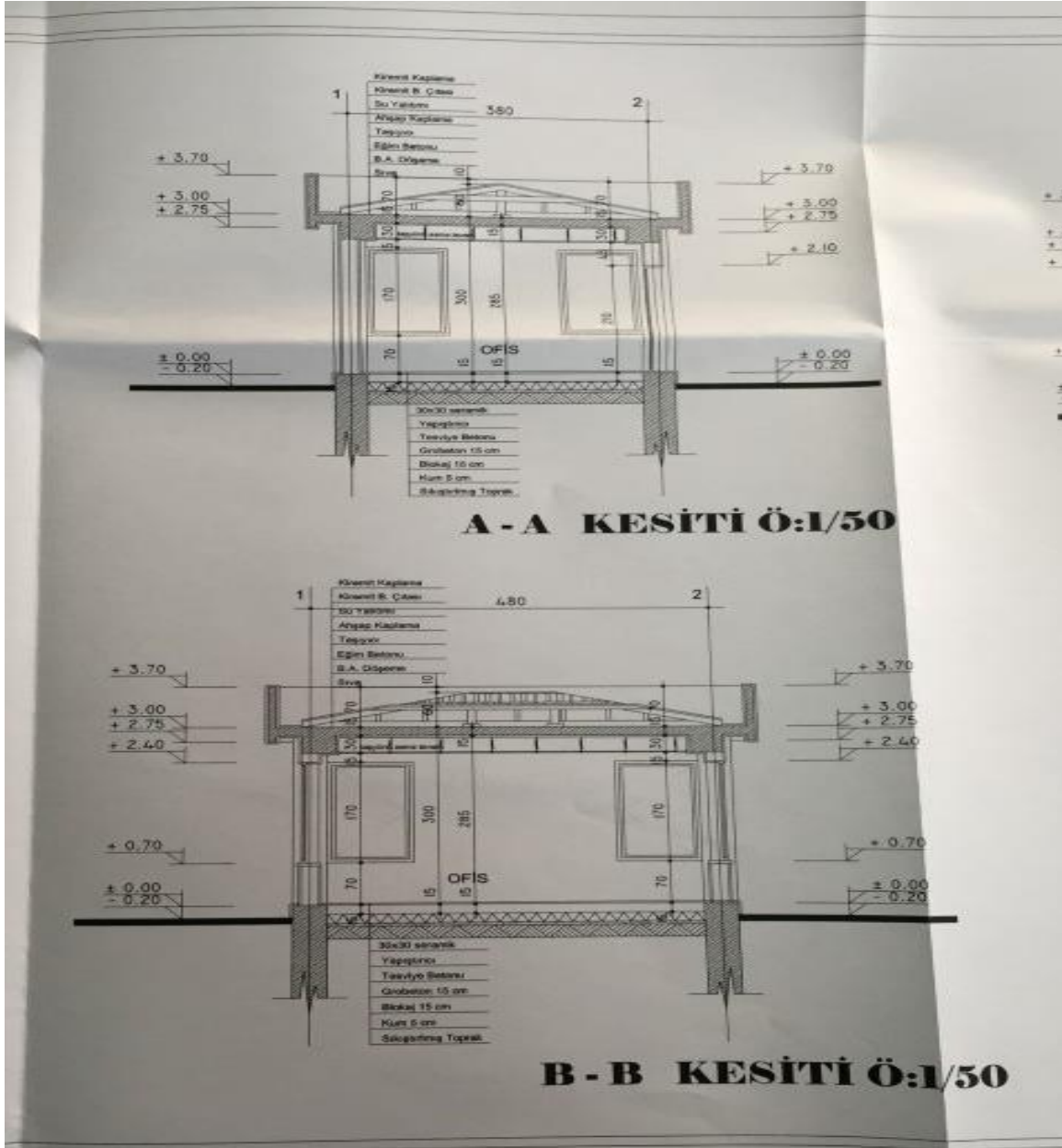
**T.C.**  
**ÇARŞAMBA BELEDİYESİ**  
Fen İşleri Müdürlüğü


İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
	<b>NİZAMİYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ</b>				
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNS. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ			ÖLÇEK	
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			1/50
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

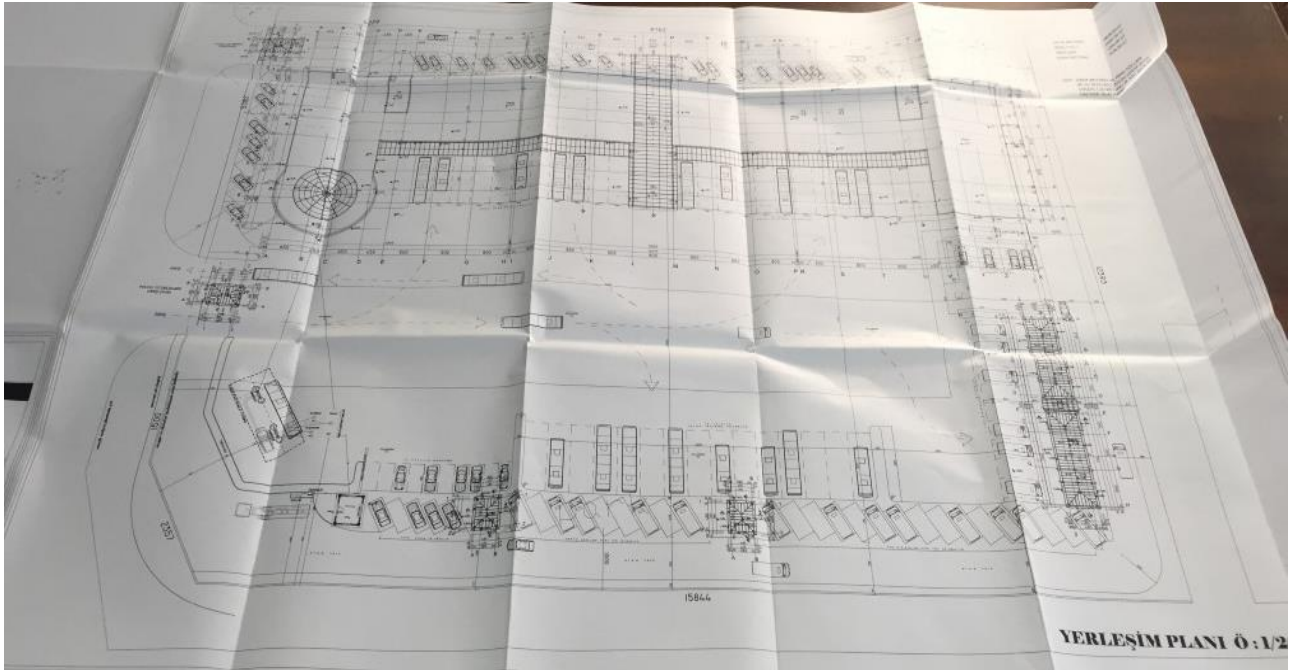




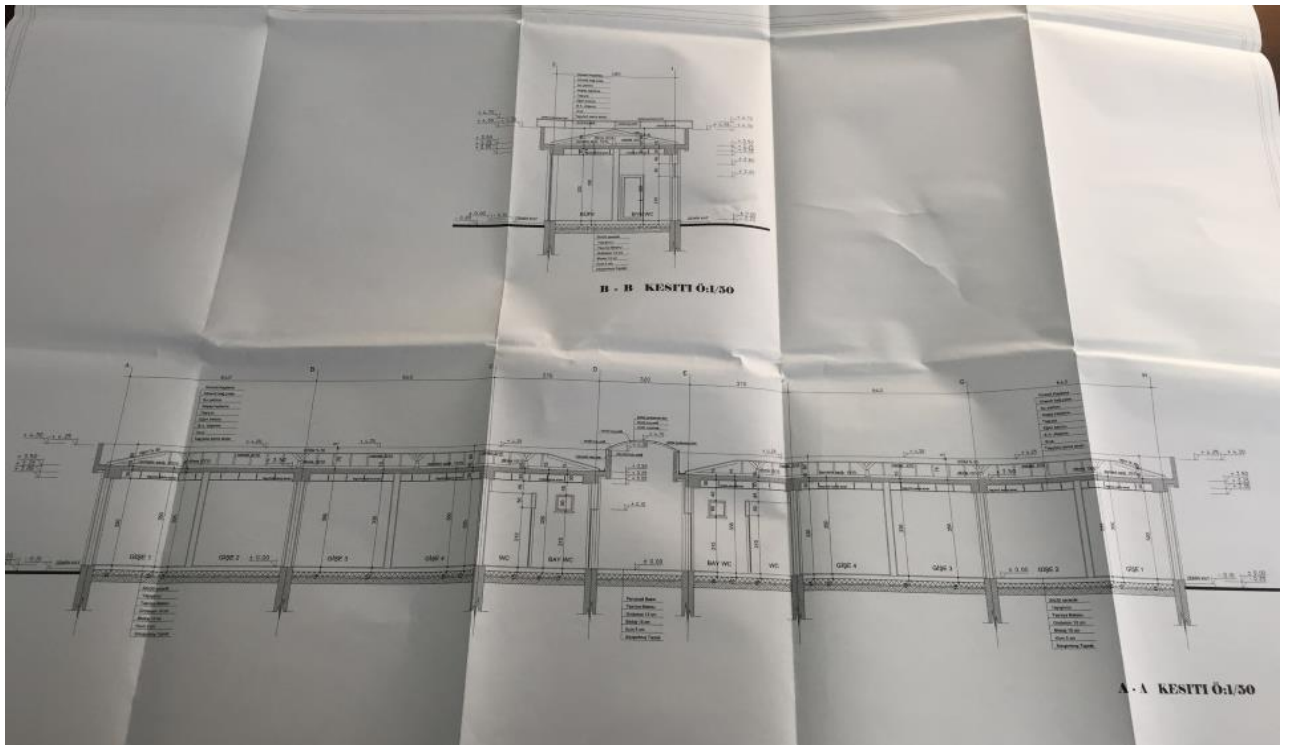




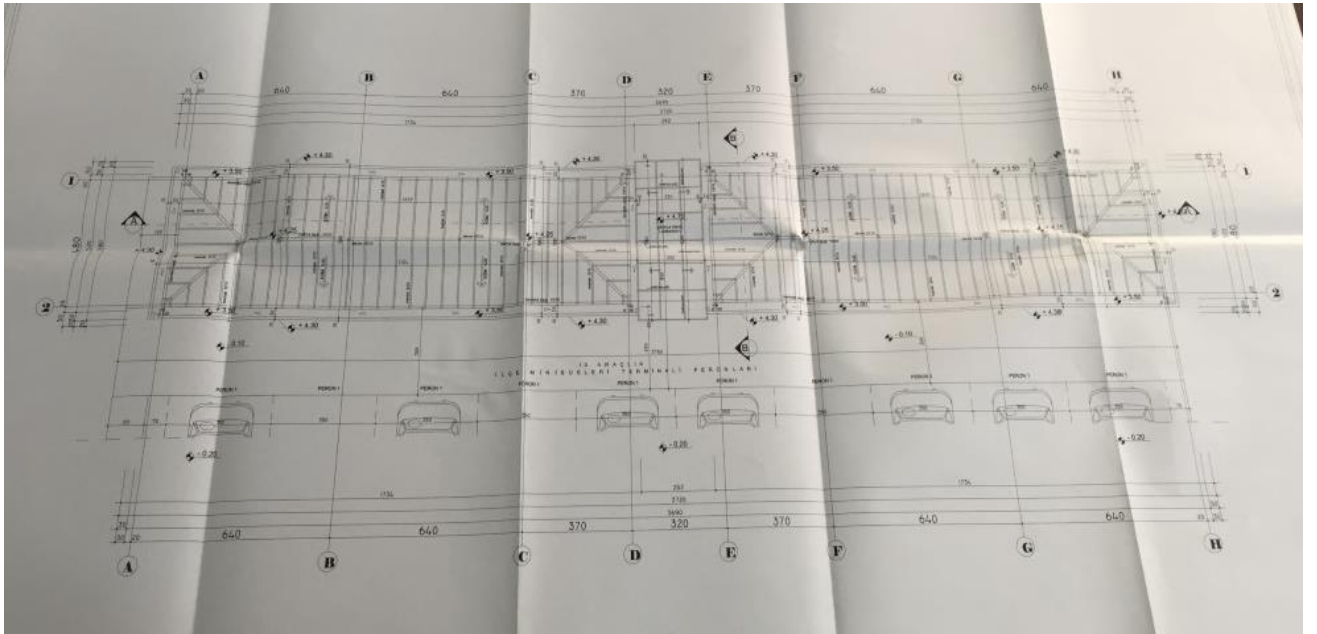
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
<b>VAZİYET PLANI</b>					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME					
SIHHİ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



T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ				
MİNİBÜS TERMİNALİ KESİTLER					
MAHALLE	PAFTA:	ADA:	PARSEL:		
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			1/50
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					




T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALİ			
<b>MİNİBÜS TERMİNALİ ÇATI PLANI</b>					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SIHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAK. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
<b>ONAY</b>					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK: 3 TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ

İli	SAMSUN	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	CARŞAMBA/O						
Mahallesi							
Köyü	KIRAZBUCAEI						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
<b>BATIŞ</b>	<b>9125000.00YTL</b>	<b>F37D05D4A</b>	<b>113</b>	<b>3</b>		<b>5111</b>	<b>.96</b>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	GÜBÜR					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamamı Avrasya Terminal İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırı İM ORTAKLIĞI A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahfle No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1401	B	688	16/02/2011		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur ERDOĞAN AYDIN Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.	9262						Sıra No.
Tarih	02/11/2010	NOT : * Mülkiyet Kayıt aynı harflerle yapılan her tapu işleminde müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümetin görevi olan tapu işlemlerini yapar. Tapu Sicil Müdürlüğüne bağlıdır.					Tarih

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.       Stok No

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: 4 İMAR DURUMU

T.C.  
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 94272565-310.99-6538  
Konu : İmar Durumu Hk.

09.12.2015

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: 04.12.2015 tarih ve 470 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Çarşamba İlçesi Kirazbucağı Mahallesi 113 ada 3 nolu parsel hakkında imar durum bilgisinin tarafınıza iletilmesi istenilmiştir.

Söz konusu parsel imar planında Otogar alanına tahsislidir. İmar durum örneği hazırlanarak ekte gönderilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Erdoğan KÖK  
İmar ve Şehircilik Müdürü



Ek : İmar durum örneği (1 adet)

Çarşamba Belediyesi Çarşamba/Samsun  
Tel (Sant) : (362) 833 46 84-85-86 Fax : (362) 833 46 87







ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

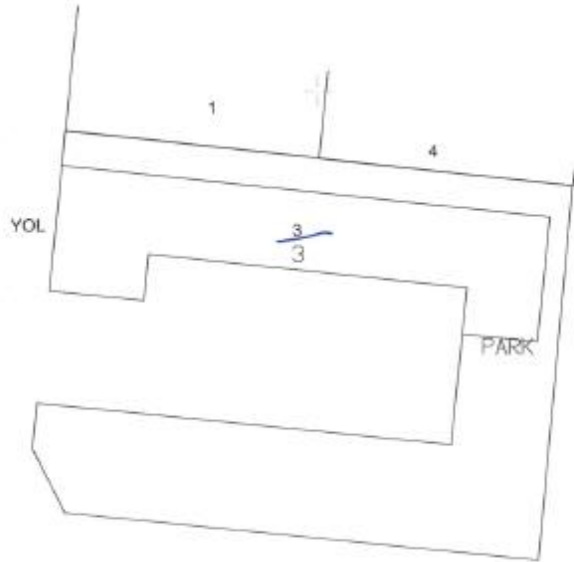
## Harita (Plan) Örneği

ULUSAL CAD VE GIS COZUMLERİ A.Ş.

İli	İlçesi	Köyü/Mah	KADASTRO VEYA TAPULAMA								
			Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Yüzölçümü			
			Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada / Parsel No	Mevkii	Görmek Sıra No	h	m2	dm	
SAMSUN	ÇARŞAMBA	KIRAZBUCAĞI		F37-D-05-D	113/3					5112	06

4 564 107

4 564 000



4 563 800

4 563 788

Fen Kayıt No: 2015/ 790

Kesilen Harcın

Tarih: 09/12/2015

No: F0526

558 800

558 946



1  
2000

Kadastro Paftasına Uygundur

Ünvanı	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
	Teknisyen / Tekniker	Kont. Müh. / Memuru	Kadastro Müdürü Y.
Adı Soyadı	Hasan ÖZ		Hasan ÖZ
Tarih	09/12/2015		9.12.2015
İmza/Mühür			

NOT: Plan Örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılmaz

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.

YAPI RUHSATI											
1. Karşamba Belediyesi				2. Karşamba İlçesi				3. Karşamba İl			
4. Yeri: ÇARŞAMBA				5. Yeri: ÇARŞAMBA				6. Yeri: ÇARŞAMBA			
7. Yeri: ÇARŞAMBA				8. Yeri: ÇARŞAMBA				9. Yeri: ÇARŞAMBA			
10. Yeri: ÇARŞAMBA				11. Yeri: ÇARŞAMBA				12. Yeri: ÇARŞAMBA			
13. Yeri: ÇARŞAMBA				14. Yeri: ÇARŞAMBA				15. Yeri: ÇARŞAMBA			
16. Yeri: ÇARŞAMBA				17. Yeri: ÇARŞAMBA				18. Yeri: ÇARŞAMBA			
19. Yeri: ÇARŞAMBA				20. Yeri: ÇARŞAMBA				21. Yeri: ÇARŞAMBA			
22. Yeri: ÇARŞAMBA				23. Yeri: ÇARŞAMBA				24. Yeri: ÇARŞAMBA			
25. Yeri: ÇARŞAMBA				26. Yeri: ÇARŞAMBA				27. Yeri: ÇARŞAMBA			
28. Yeri: ÇARŞAMBA				29. Yeri: ÇARŞAMBA				30. Yeri: ÇARŞAMBA			
31. Yeri: ÇARŞAMBA				32. Yeri: ÇARŞAMBA				33. Yeri: ÇARŞAMBA			
34. Yeri: ÇARŞAMBA				35. Yeri: ÇARŞAMBA				36. Yeri: ÇARŞAMBA			
37. Yeri: ÇARŞAMBA				38. Yeri: ÇARŞAMBA				39. Yeri: ÇARŞAMBA			
40. Yeri: ÇARŞAMBA				41. Yeri: ÇARŞAMBA				42. Yeri: ÇARŞAMBA			
43. Yeri: ÇARŞAMBA				44. Yeri: ÇARŞAMBA				45. Yeri: ÇARŞAMBA			
46. Yeri: ÇARŞAMBA				47. Yeri: ÇARŞAMBA				48. Yeri: ÇARŞAMBA			
49. Yeri: ÇARŞAMBA				50. Yeri: ÇARŞAMBA				51. Yeri: ÇARŞAMBA			
52. Yeri: ÇARŞAMBA				53. Yeri: ÇARŞAMBA				54. Yeri: ÇARŞAMBA			
55. Yeri: ÇARŞAMBA				56. Yeri: ÇARŞAMBA				57. Yeri: ÇARŞAMBA			
58. Yeri: ÇARŞAMBA				59. Yeri: ÇARŞAMBA				60. Yeri: ÇARŞAMBA			
61. Yeri: ÇARŞAMBA				62. Yeri: ÇARŞAMBA				63. Yeri: ÇARŞAMBA			
64. Yeri: ÇARŞAMBA				65. Yeri: ÇARŞAMBA				66. Yeri: ÇARŞAMBA			
67. Yeri: ÇARŞAMBA				68. Yeri: ÇARŞAMBA				69. Yeri: ÇARŞAMBA			
70. Yeri: ÇARŞAMBA				71. Yeri: ÇARŞAMBA				72. Yeri: ÇARŞAMBA			
73. Yeri: ÇARŞAMBA				74. Yeri: ÇARŞAMBA				75. Yeri: ÇARŞAMBA			
76. Yeri: ÇARŞAMBA				77. Yeri: ÇARŞAMBA				78. Yeri: ÇARŞAMBA			
79. Yeri: ÇARŞAMBA				80. Yeri: ÇARŞAMBA				81. Yeri: ÇARŞAMBA			
82. Yeri: ÇARŞAMBA				83. Yeri: ÇARŞAMBA				84. Yeri: ÇARŞAMBA			
85. Yeri: ÇARŞAMBA				86. Yeri: ÇARŞAMBA				87. Yeri: ÇARŞAMBA			
88. Yeri: ÇARŞAMBA				89. Yeri: ÇARŞAMBA				90. Yeri: ÇARŞAMBA			
91. Yeri: ÇARŞAMBA				92. Yeri: ÇARŞAMBA				93. Yeri: ÇARŞAMBA			
94. Yeri: ÇARŞAMBA				95. Yeri: ÇARŞAMBA				96. Yeri: ÇARŞAMBA			
97. Yeri: ÇARŞAMBA				98. Yeri: ÇARŞAMBA				99. Yeri: ÇARŞAMBA			
100. Yeri: ÇARŞAMBA				101. Yeri: ÇARŞAMBA				102. Yeri: ÇARŞAMBA			

Müteahhinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı	2. Doğum Tarihi	3. Adı Soyadı	4. Doğum Tarihi	5. Adı Soyadı	6. Doğum Tarihi
7. Kimlik No	8. Kimlik No	9. Kimlik No	10. Kimlik No	11. Kimlik No	12. Kimlik No
13. Adres	14. Adres	15. Adres	16. Adres	17. Adres	18. Adres
19. İmza	20. İmza	21. İmza	22. İmza	23. İmza	24. İmza

Ölçülen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1. Ölçülen kısım	2. Ölçülen kısım	3. Ölçülen kısım	4. Ölçülen kısım
5. Ölçülen kısım	6. Ölçülen kısım	7. Ölçülen kısım	8. Ölçülen kısım
9. Ölçülen kısım	10. Ölçülen kısım	11. Ölçülen kısım	12. Ölçülen kısım
13. Ölçülen kısım	14. Ölçülen kısım	15. Ölçülen kısım	16. Ölçülen kısım
17. Ölçülen kısım	18. Ölçülen kısım	19. Ölçülen kısım	20. Ölçülen kısım
21. Ölçülen kısım	22. Ölçülen kısım	23. Ölçülen kısım	24. Ölçülen kısım
25. Ölçülen kısım	26. Ölçülen kısım	27. Ölçülen kısım	28. Ölçülen kısım
29. Ölçülen kısım	30. Ölçülen kısım	31. Ölçülen kısım	32. Ölçülen kısım
33. Ölçülen kısım	34. Ölçülen kısım	35. Ölçülen kısım	36. Ölçülen kısım
37. Ölçülen kısım	38. Ölçülen kısım	39. Ölçülen kısım	40. Ölçülen kısım
41. Ölçülen kısım	42. Ölçülen kısım	43. Ölçülen kısım	44. Ölçülen kısım
45. Ölçülen kısım	46. Ölçülen kısım	47. Ölçülen kısım	48. Ölçülen kısım
49. Ölçülen kısım	50. Ölçülen kısım	51. Ölçülen kısım	52. Ölçülen kısım
53. Ölçülen kısım	54. Ölçülen kısım	55. Ölçülen kısım	56. Ölçülen kısım
57. Ölçülen kısım	58. Ölçülen kısım	59. Ölçülen kısım	60. Ölçülen kısım
61. Ölçülen kısım	62. Ölçülen kısım	63. Ölçülen kısım	64. Ölçülen kısım
65. Ölçülen kısım	66. Ölçülen kısım	67. Ölçülen kısım	68. Ölçülen kısım
69. Ölçülen kısım	70. Ölçülen kısım	71. Ölçülen kısım	72. Ölçülen kısım
73. Ölçülen kısım	74. Ölçülen kısım	75. Ölçülen kısım	76. Ölçülen kısım
77. Ölçülen kısım	78. Ölçülen kısım	79. Ölçülen kısım	80. Ölçülen kısım
81. Ölçülen kısım	82. Ölçülen kısım	83. Ölçülen kısım	84. Ölçülen kısım
85. Ölçülen kısım	86. Ölçülen kısım	87. Ölçülen kısım	88. Ölçülen kısım
89. Ölçülen kısım	90. Ölçülen kısım	91. Ölçülen kısım	92. Ölçülen kısım
93. Ölçülen kısım	94. Ölçülen kısım	95. Ölçülen kısım	96. Ölçülen kısım
97. Ölçülen kısım	98. Ölçülen kısım	99. Ölçülen kısım	100. Ölçülen kısım

Teknik Özellikleri	
1. Teknik özellikler	2. Teknik özellikler
3. Teknik özellikler	4. Teknik özellikler
5. Teknik özellikler	6. Teknik özellikler
7. Teknik özellikler	8. Teknik özellikler
9. Teknik özellikler	10. Teknik özellikler
11. Teknik özellikler	12. Teknik özellikler
13. Teknik özellikler	14. Teknik özellikler
15. Teknik özellikler	16. Teknik özellikler
17. Teknik özellikler	18. Teknik özellikler
19. Teknik özellikler	20. Teknik özellikler
21. Teknik özellikler	22. Teknik özellikler
23. Teknik özellikler	24. Teknik özellikler
25. Teknik özellikler	26. Teknik özellikler
27. Teknik özellikler	28. Teknik özellikler
29. Teknik özellikler	30. Teknik özellikler
31. Teknik özellikler	32. Teknik özellikler
33. Teknik özellikler	34. Teknik özellikler
35. Teknik özellikler	36. Teknik özellikler
37. Teknik özellikler	38. Teknik özellikler
39. Teknik özellikler	40. Teknik özellikler
41. Teknik özellikler	42. Teknik özellikler
43. Teknik özellikler	44. Teknik özellikler
45. Teknik özellikler	46. Teknik özellikler
47. Teknik özellikler	48. Teknik özellikler
49. Teknik özellikler	50. Teknik özellikler
51. Teknik özellikler	52. Teknik özellikler
53. Teknik özellikler	54. Teknik özellikler
55. Teknik özellikler	56. Teknik özellikler
57. Teknik özellikler	58. Teknik özellikler
59. Teknik özellikler	60. Teknik özellikler
61. Teknik özellikler	62. Teknik özellikler
63. Teknik özellikler	64. Teknik özellikler
65. Teknik özellikler	66. Teknik özellikler
67. Teknik özellikler	68. Teknik özellikler
69. Teknik özellikler	70. Teknik özellikler
71. Teknik özellikler	72. Teknik özellikler
73. Teknik özellikler	74. Teknik özellikler
75. Teknik özellikler	76. Teknik özellikler
77. Teknik özellikler	78. Teknik özellikler
79. Teknik özellikler	80. Teknik özellikler
81. Teknik özellikler	82. Teknik özellikler
83. Teknik özellikler	84. Teknik özellikler
85. Teknik özellikler	86. Teknik özellikler
87. Teknik özellikler	88. Teknik özellikler
89. Teknik özellikler	90. Teknik özellikler
91. Teknik özellikler	92. Teknik özellikler
93. Teknik özellikler	94. Teknik özellikler
95. Teknik özellikler	96. Teknik özellikler
97. Teknik özellikler	98. Teknik özellikler
99. Teknik özellikler	100. Teknik özellikler

Yerleri	
1. Yerleri	2. Yerleri
3. Yerleri	4. Yerleri
5. Yerleri	6. Yerleri
7. Yerleri	8. Yerleri
9. Yerleri	10. Yerleri
11. Yerleri	12. Yerleri
13. Yerleri	14. Yerleri
15. Yerleri	16. Yerleri
17. Yerleri	18. Yerleri
19. Yerleri	20. Yerleri
21. Yerleri	22. Yerleri
23. Yerleri	24. Yerleri
25. Yerleri	26. Yerleri
27. Yerleri	28. Yerleri
29. Yerleri	30. Yerleri
31. Yerleri	32. Yerleri
33. Yerleri	34. Yerleri
35. Yerleri	36. Yerleri
37. Yerleri	38. Yerleri
39. Yerleri	40. Yerleri
41. Yerleri	42. Yerleri
43. Yerleri	44. Yerleri
45. Yerleri	46. Yerleri
47. Yerleri	48. Yerleri
49. Yerleri	50. Yerleri
51. Yerleri	52. Yerleri
53. Yerleri	54. Yerleri
55. Yerleri	56. Yerleri
57. Yerleri	58. Yerleri
59. Yerleri	60. Yerleri
61. Yerleri	62. Yerleri
63. Yerleri	64. Yerleri
65. Yerleri	66. Yerleri
67. Yerleri	68. Yerleri
69. Yerleri	70. Yerleri
71. Yerleri	72. Yerleri
73. Yerleri	74. Yerleri
75. Yerleri	76. Yerleri
77. Yerleri	78. Yerleri
79. Yerleri	80. Yerleri
81. Yerleri	82. Yerleri
83. Yerleri	84. Yerleri
85. Yerleri	86. Yerleri
87. Yerleri	88. Yerleri
89. Yerleri	90. Yerleri
91. Yerleri	92. Yerleri
93. Yerleri	94. Yerleri
95. Yerleri	96. Yerleri
97. Yerleri	98. Yerleri
99. Yerleri	100. Yerleri



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SİTİLENE KISIMLAR İÇİN VERİLEN YAPILANMA İZİN BELGESİ	
1. Bölge no: 641305	
2. Bölge no: 09/12/0207	
3. Bölge no: 24.12.2009	
4. Bölge no: 07.04.2008	
5. Bölge no: 07.04.2008	
6. Bölge no: 23.12.2008	
7. Bölge no: 23.12.2008	
8. Bölge no: 2009/100	
9. Bölge no: 2009/100	
10. Bölge no: 07.05.2007	
11. Bölge no: 07.05.2007	
12. Bölge no: 23.06.2006	
13. Bölge no: 23.06.2006	
14. Bölge no: 31.11.06	
15. Bölge no: 31.11.06	
16. Bölge no: 31.11.06	
17. Bölge no: 31.11.06	
18. Bölge no: 31.11.06	
19. Bölge no: 31.11.06	
20. Bölge no: 31.11.06	
21. Bölge no: 31.11.06	
22. Bölge no: 31.11.06	
23. Bölge no: 31.11.06	
24. Bölge no: 31.11.06	
25. Bölge no: 31.11.06	
26. Bölge no: 31.11.06	
27. Bölge no: 31.11.06	
28. Bölge no: 31.11.06	
29. Bölge no: 31.11.06	
30. Bölge no: 31.11.06	
31. Bölge no: 31.11.06	
32. Bölge no: 31.11.06	
33. Bölge no: 31.11.06	
34. Bölge no: 31.11.06	
35. Bölge no: 31.11.06	
36. Bölge no: 31.11.06	
37. Bölge no: 31.11.06	
38. Bölge no: 31.11.06	
39. Bölge no: 31.11.06	
40. Bölge no: 31.11.06	
41. Bölge no: 31.11.06	
42. Bölge no: 31.11.06	
43. Bölge no: 31.11.06	
44. Bölge no: 31.11.06	
45. Bölge no: 31.11.06	
46. Bölge no: 31.11.06	
47. Bölge no: 31.11.06	
48. Bölge no: 31.11.06	
49. Bölge no: 31.11.06	
50. Bölge no: 31.11.06	
51. Bölge no: 31.11.06	
52. Bölge no: 31.11.06	
53. Bölge no: 31.11.06	
54. Bölge no: 31.11.06	
55. Bölge no: 31.11.06	
56. Bölge no: 31.11.06	
57. Bölge no: 31.11.06	
58. Bölge no: 31.11.06	
59. Bölge no: 31.11.06	
60. Bölge no: 31.11.06	
61. Bölge no: 31.11.06	
62. Bölge no: 31.11.06	
63. Bölge no: 31.11.06	
64. Bölge no: 31.11.06	
65. Bölge no: 31.11.06	
66. Bölge no: 31.11.06	
67. Bölge no: 31.11.06	
68. Bölge no: 31.11.06	
69. Bölge no: 31.11.06	
70. Bölge no: 31.11.06	
71. Bölge no: 31.11.06	
72. Bölge no: 31.11.06	
73. Bölge no: 31.11.06	
74. Bölge no: 31.11.06	
75. Bölge no: 31.11.06	
76. Bölge no: 31.11.06	
77. Bölge no: 31.11.06	
78. Bölge no: 31.11.06	
79. Bölge no: 31.11.06	
80. Bölge no: 31.11.06	
81. Bölge no: 31.11.06	
82. Bölge no: 31.11.06	
83. Bölge no: 31.11.06	
84. Bölge no: 31.11.06	
85. Bölge no: 31.11.06	
86. Bölge no: 31.11.06	
87. Bölge no: 31.11.06	
88. Bölge no: 31.11.06	
89. Bölge no: 31.11.06	
90. Bölge no: 31.11.06	
91. Bölge no: 31.11.06	
92. Bölge no: 31.11.06	
93. Bölge no: 31.11.06	
94. Bölge no: 31.11.06	
95. Bölge no: 31.11.06	
96. Bölge no: 31.11.06	
97. Bölge no: 31.11.06	
98. Bölge no: 31.11.06	
99. Bölge no: 31.11.06	
100. Bölge no: 31.11.06	
101. Bölge no: 31.11.06	
102. Bölge no: 31.11.06	
103. Bölge no: 31.11.06	
104. Bölge no: 31.11.06	
105. Bölge no: 31.11.06	
106. Bölge no: 31.11.06	
107. Bölge no: 31.11.06	
108. Bölge no: 31.11.06	
109. Bölge no: 31.11.06	
110. Bölge no: 31.11.06	
111. Bölge no: 31.11.06	
112. Bölge no: 31.11.06	
113. Bölge no: 31.11.06	
114. Bölge no: 31.11.06	
115. Bölge no: 31.11.06	
116. Bölge no: 31.11.06	
117. Bölge no: 31.11.06	
118. Bölge no: 31.11.06	
119. Bölge no: 31.11.06	
120. Bölge no: 31.11.06	
121. Bölge no: 31.11.06	
122. Bölge no: 31.11.06	
123. Bölge no: 31.11.06	
124. Bölge no: 31.11.06	
125. Bölge no: 31.11.06	
126. Bölge no: 31.11.06	
127. Bölge no: 31.11.06	
128. Bölge no: 31.11.06	
129. Bölge no: 31.11.06	
130. Bölge no: 31.11.06	
131. Bölge no: 31.11.06	
132. Bölge no: 31.11.06	
133. Bölge no: 31.11.06	
134. Bölge no: 31.11.06	
135. Bölge no: 31.11.06	
136. Bölge no: 31.11.06	
137. Bölge no: 31.11.06	
138. Bölge no: 31.11.06	
139. Bölge no: 31.11.06	
140. Bölge no: 31.11.06	
141. Bölge no: 31.11.06	
142. Bölge no: 31.11.06	
143. Bölge no: 31.11.06	
144. Bölge no: 31.11.06	
145. Bölge no: 31.11.06	
146. Bölge no: 31.11.06	
147. Bölge no: 31.11.06	
148. Bölge no: 31.11.06	
149. Bölge no: 31.11.06	
150. Bölge no: 31.11.06	
151. Bölge no: 31.11.06	
152. Bölge no: 31.11.06	
153. Bölge no: 31.11.06	
154. Bölge no: 31.11.06	
155. Bölge no: 31.11.06	
156. Bölge no: 31.11.06	
157. Bölge no: 31.11.06	
158. Bölge no: 31.11.06	
159. Bölge no: 31.11.06	
160. Bölge no: 31.11.06	
161. Bölge no: 31.11.06	
162. Bölge no: 31.11.06	
163. Bölge no: 31.11.06	
164. Bölge no: 31.11.06	
165. Bölge no: 31.11.06	
166. Bölge no: 31.11.06	
167. Bölge no: 31.11.06	
168. Bölge no: 31.11.06	
169. Bölge no: 31.11.06	
170. Bölge no: 31.11.06	
171. Bölge no: 31.11.06	
172. Bölge no: 31.11.06	
173. Bölge no: 31.11.06	
174. Bölge no: 31.11.06	
175. Bölge no: 31.11.06	
176. Bölge no: 31.11.06	
177. Bölge no: 31.11.06	
178. Bölge no: 31.11.06	
179. Bölge no: 31.11.06	
180. Bölge no: 31.11.06	
181. Bölge no: 31.11.06	
182. Bölge no: 31.11.06	
183. Bölge no: 31.11.06	
184. Bölge no: 31.11.06	
185. Bölge no: 31.11.06	
186. Bölge no: 31.11.06	
187. Bölge no: 31.11.06	
188. Bölge no: 31.11.06	
189. Bölge no: 31.11.06	
190. Bölge no: 31.11.06	
191. Bölge no: 31.11.06	
192. Bölge no: 31.11.06	
193. Bölge no: 31.11.06	
194. Bölge no: 31.11.06	
195. Bölge no: 31.11.06	
196. Bölge no: 31.11.06	
197. Bölge no: 31.11.06	
198. Bölge no: 31.11.06	
199. Bölge no: 31.11.06	
200. Bölge no: 31.11.06	

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: 6 KİRA SÖZLEŞMESİ

### ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ KİRA SÖZLEŞMESİ

#### A) TARAFLAR:

Bir tarafta, Büyükdere Cd. Metrocity İşmerkezi a Blok Kat 17 Levent Şişli İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan böyle kısaca KİRALAYAN olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Sarıcalı Mh. Ayvacı Baraj Yolu Üzeri No:53 Kat 1 No:1 Çarşamba SAMSUN adresinde mukim Aybir Gıda Sanayi İnşaat Ticaret Ltd. Şti. (Bundan böyle kısaca KİRACI olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde işbu kira sözleşmesi imzalanmıştır.

#### B) KİRALANAN YER:

İşbu sözleşmeye konu kiralanan yer tapunun; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Köyü, F37D05D4A Pafta, 113 Ada, 3 Parselinde kayıtlı 5.111,96m<sup>2</sup>'lik alan üzerine kurulu Otogar Binası, akaryakıt istasyonu, arsası ve üzerinde bulunan tüm müştemilatıdır. (Bundan böyle sadece KİRALANAN olarak anılacaktır)

#### C) KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:

KİRALANAN, KİRACI tarafından mevcut akaryakıt istasyonu, dükkanları, bilet satış yazıhaneleri, park yerleri ve tüm kiracıları ile birlikte şehirlerarası otobüs terminali olarak kullanılacaktır. KİRACI, ayrıca Ulaştırma Bakanlığı ve Çarşamba Belediyesi tarafından Terminal işletmeciliği hususunda çıkarılacak yönetmelik, tebliğ, genelge ve sair her türlü düzenleyici işlem ve duyurulara hiçbir ihtirazi kayıt olmaksızın eksiksiz olarak riayet edeceğini, bu hususlara ilişkin tüm def'ilerinden şimdiden feragat ettiğini gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### D) KİRANIN BAŞLANGICI VE SÜRESİ:

İşbu kira sözleşmesi 08.07.2013 tarihinde başlar.

Kira süresi sözleşmenin başlangıcından itibaren 1 (bir) yıldır. Taraflardan herhangi biri bu sürenin sonundan 1 (bir) ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece işbu sözleşme kira bedeli hariç aynı şartlara devam eder.

#### E) KİRA BEDELİ:

Kira bedeli aylık KDV Hariç 46.000TL (Kırk Altı Bin Türk Lirası) dır. İşbu kira sözleşmesi kapsamında yapılacak ödemeler (F) maddesinde belirtildiği şekilde yatırılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibarıyla kesilen faturanın KİRACI'ya tebliğinden itibaren 3 (üç) gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca, kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da m.accel hale gelir.

Kira bedeli, işbu sözleşmenin uzamış sayıldığı 1. yılda %20 oranında artırılarak yeniden belirlenecektir. Müteakip yıllarda kira artış oranı taraflarca %15 olarak belirlenmiştir. KİRACI, bu oranları kendi rızası piyasa şartları ve kendi ticari ve ekonomik durumunu da dikkate alarak ihtirazi kayıtsız kabul ettiğini ve hiçbir şekilde Borçlar Kanunu hükümlerini

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cd. Kat:17 Metrocity A Blok  
K:17 Kat:17 Levent İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 195 005 6929  
Sermaye: 72.000.000 TL

AYBİR GIDA SAN.  
İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Çarşamba V.D. 109 040 7299 / Ticaret Sicil No:2692  
Sarıcalı Mh. Ayvacı Baraj Yolu Üzeri L. Anı Altın Petrol  
Tel: 810 835 77 31 - SAMSUN-ÇARŞAMBA

ileri sürerek artış oranını düşürmeyi talep etmeyeceğini gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

TARAFLAR, Kira artış oranının tek istisnasının her yıl yapılan KİRALANAN'ın değerlemesinde belirlenen Kira değerinin bu maddede belirtilen oranlardan fazla artması olduğunu gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu durumda yapılan değerlendirme ile artan oranda artış yapılarak kira bedelinin bulunacağı konusunda TARAFLAR mutabık kalmışlardır.

#### F) KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ:

Tüm kira bedelleri, fatura karşılığı peşin olarak KİRALAYAN'ın banka hesabına ödenecektir. Kira bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde 6183 sayılı kanununun 51. maddesinde belirtilen oran TARAFLARCA gecikme zammı oranı olarak kabul edilmiş olup, bu oran üzerinden gecikme faizi işletilecektir. KİRACI, bu tutarın fazla veya fahiş olmadığını gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### G) ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1) KİRACI, KİRALANAN'ı mevcut haliyle her türlü açık ve kapalı alanlarını gezip gördüğünü, mevcut kiracıların tüm kiracılık haklarını bildiğini ve tüm bakım onarım ihtiyaçları ile birlikte hiçbir ihtirazi kaydı olmaksızın teslim aldığını bu hususta Borçlar Kanununun 304 ve devamı maddelerinde tanınmış itirazlarından şimdiden feragat ettiğini, gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Mecur, sözleşme bitiminde KİRALAYAN'a tadilatı yapılmış, tam ve eksiksiz olarak teslim edilecektir.
- 2) KİRACI, KİRALANAN'da KİRALAYAN'ın yazılı onayı ve muvafakati olmaksızın hiçbir şekilde tadilat, ilave tesisat, mevcut tesisatın kaldırılması gibi inşaat ile mimari projeye aykırı, mecurun mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. Bu kurala uyulmadığının tespiti halinde hiçbir ihbar, ilam veya ihtara gerek kalmaksızın KİRALAYAN'ın işbu sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı olduğunu gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. KİRALAYAN'ın bu maddeye riayet edilmemesinden doğan her türlü zarar ve ziyanın talep hakkı saklıdır.
- 3) KİRACI, KİRALAYAN'ın yazılı onayı ile KİRALANAN'da mimar ve statik projelerine uygun olmak ve Çarşamba Belediye Başkanlığından gerekli izin ve ruhsatlar alınmak kaydıyla kullanım amacına gerekli tadilatı yapmakla yükümlüdür. Bu tadil ve bakım onarım işlerinin yapılmaması nedeniyle meydana gelebilecek hasarlardan KİRACI sorumlu olmakla birlikte, bu nedenden dolayı KİRALAYAN'dan herhangi bir talepte (kira bedelinin tenzili, zararın veya eksikliğin giderimi gibi) bulunulamaz.
- 4) KİRACI, KİRALANAN'da akaryakıt istasyonu, bilet satış yazıhaneleri, dükkanlar ve benzeri mevcut kiracıların daha önceki tüm sözleşmelerini ve kiracılık haklarını kabul ettiğini, salt olarak işbu sözleşme gerekçe gösterilerek yenileme veya alt kiracılığın feshi talebinde bulunmayacağını, önceki kira sözleşmeleri uyarınca peşin alınmış olan depozitolarla ilgili herhangi bir hak iddiasının veya beklentisinin olmadığını gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 5) KİRACI, yeni alt kiralamalarda her seferinde KİRALAYAN'ın yazılı onayını olacak olup, bu onayın alt kira sözleşmeleri için bir önşart olduğunu, bu maddeye aykırı sözleşmelerin KİRALAYAN tarafından geçersiz sayılacağını ve onay alınmadan yapılan kiralamaların iptali ile kiracının tahliyesinin her zaman talep edilebileceğini, gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. KİRACI, yeni alt kiralamalarda hiçbir

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere No:171 Hidrolyt / Blok  
K:37 1. Levent / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 101 400 0000  
SERMAYE 72.000.000 TL

AYBİR GIDA SAN.  
İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Çarşamba V.D. 109 040 7200 - Ticaret Sicil No:2692  
Sarıcahi Mh. Ayvazlıcağ. Yolu No:1 Kın Allen Petrol  
Tel: 0 362 5 5 5 5 5 - 100 000 0000

2

şekilde DEPOZİTO bedeli adı altında bedel almayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

- 6) KİRACI, yeni alt kiralalarında işbu sözleşme şartlarının da alt kira sözleşmelerinde alt kiracılara kabul ettirilmesine yönelik maddeler olacağını ve kiracıların bu sözleşmeye riayetinin sağlanacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 7) KİRACI, KİRALAYAN'ın KİRALANAN ile ilgili olarak almış olduğu tüm yönetim kurulu kararları ve işletme yönergesine eksiksiz olarak uyacağını peşinen gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8) KİRACI, KİRALAYAN'ın işletilmesinden kaynaklı her türlü Vergi, Resim, Harç, SGK ve her türlü abonelik (elektrik, su, doğalgaz, TV, internet, telefon, v.b.) ödemelerine ilişkin belgelerinin bir örneğini KİRALAYAN'a verecektir. Aksi hal sözleşmenin tek taraflı fesih nedeni sayılır ve KİRACI, bu nedenle meydana gelebilecek her türlü hukuki ve cezai sorumluluğun kendisine ait olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 9) KİRACI, KİRALANAN'ın işletilmesiyle ilgili olarak T2 yetki belgesi başta olmak üzere ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü belge, izin, ruhsat ve onayı almakla yükümlüdür. Bu maddeden dolayı KİRALAYAN aleyhine meydana gelebilecek herhangi bir yaptırım KİRACI tarafından herhangi bir bildirimle lüzum olmaksızın derhal ve defaten ödenecektir.
- 10) KİRACI, Şehirlerarası otobüs terminali ve ve eklentilerini, bu sözleşmede belirtilen tüm alanları bu sözleşmede belirtilen koşullar çerçevesinde mimari projeye aykırı olarak amacını dışında kullanamaz. Bu hususlara aykırı şekilde kullanmak isteyenlere kullandıramaz, kiraya veremez.
- 11) Kiracı, KİRALANAN'ın satışına ilişkin Çarşamba 1. Noterliğinin 30.05.2008 tarih ve 3581 yevmiye numarası ile onaylanmış olan ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ HİZMET BİNASI VE ARSASININ SATIŞI SÖZLEMESİ hükümlerini de kayıtsız şartsız kabul ettiğini, işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olduğunu ve bu sözleşme hükümlerine aykırılığın da aynen işbu sözleşmeye aykırılık gibi yorumlanabileceğini gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 12) KİRALAYAN, KİRACI tarafından gayrimenkul üzerinde yapılmış veya yapılacak olan akaryakıt istasyonu, dükkanlar ve benzeri her türlü işyeri kurulması, işletilmesi veya işlettirilmesi için gerekli olan her türlü yasal yükümlülüklerde yardımcı olacağını, bu konuda KİRACI'nın önünü açacağını gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### H) FESİH:

- 1) KİRALAYAN ve KİRACI, karşılıklı olarak iş bu SÖZLEŞME' nin süresinden önce feshine karar verebilirler.
- 2) KİRACI tarafından kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde KİRALAYAN iş bu SÖZLEŞME'yi tek taraflı olarak hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshetme hakkına sahiptir.
- 3) KİRALAYAN, KİRACI' nın iş bu SÖZLEŞME' den kaynaklanan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde kaynaklanan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde KİRALAYAN'ın maddi ve manevi tazminat hakları saklı kalmak üzere SÖZLEŞME' yi hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshedilebilir.
- 4) Bu madde hükmü uyarınca yapılacak fesihlerde KİRACI, feshine itiraz edemeyeceği gibi, KİRALAYAN' a karşı maddi ve manevi tazminat talebinde bulunmayacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere No: 171 Kat: 10. Kat  
8147 1. Levent / İSTANBUL  
Zirve Sokakı V.D. 105 004 6900  
Sermaye: 72.000.000 TL

AYBİR GIDA SAN.  
İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Çarşamba M.D. 109 048 7290 - Ticaret Sicil No: 2692  
Sarıcah. Mah. Ayvazlı Sokakı Kat: 10. Kat  
Tel: 0 367 833 7777 SAĞSUN-ÇARŞAMBA

3



## EK PROTOKOL

### 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 KİRALAYAN olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Sarıcalı Mh. Ayvacık Baraj Yolu Üzeri No:53 Kat 1 No:1 Çarşamba SAMSUN adresinde mukim **Aybir Gıda Sanayi İnşaat Ticaret Ltd.Şti.** (bundan böyle kısaca KİRACI olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde iş bu ek protokol imzalanmıştır.

### 2. PROTOKOLÜN KONUSU:

Taraflar arasında 04.07.2013 tarihinde imzalanarak 08.07.2013 tarihinde yürürlüğe girmiş olan "Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali Kira Sözleşmesi" nin E bendinde belirlenmiş olan kira bedeli ödeme tarihinin değiştirilmesine ilişkin protokoldür.

### 3. ÖZEL HÜKÜMLER

1. Taraflar arasında 04.07.2013 tarihinde imzalanarak 08.07.2013 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Kira Sözleşmesi'nin Kira Bedeli başlıklı E. bendinde "kira bedelinin her ayın sonu itibariyle kesilen faturanın KİRACI' ya tebliğinden itibaren 3 (üç) gün içerisinde peşinen ödeneceği" belirlenmişse de iş bu protokolle "kira bedelinin her ayın başı itibariyle kesilen faturanın KİRACI' ya tebliğinden itibaren 3 (üç) gün içerisinde peşinen ödeneceğine" karar verilmiş olup, E. bendi bu şekilde tarafların karşılıklı rızaları doğrultusunda değiştirilmiştir. İş bu değişiklik dışındaki bölümlerin yürürlüğü devam etmektedir.
2. KİRACI, iş bu ek protokol ile kira bedelini her ayın başı itibariyle kesilen faturanın kendisine tebliğinden itibaren 3(üç) gün içerisinde peşinen ödeyeceğini gayrikabili rücu kabul beyan ve taahhüt eder.
3. İş bu protokol Taraflar arasında 04.07.2013 tarihinde imzalanarak 08.07.2013 tarihinde yürürlüğe girmiş olan "Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali Kira Sözleşmesi"nin ayrılmaz eki ve parçasıdır.

### 4. YÜRÜRLÜK:

İki nüshadan ibaret iş bu ek protokol taraflarca okunarak 01.08.2014 Tarihinde imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok  
Kt:17 Kat:1 Levent / İSTANBUL  
Zincirlikuyu M.D. 105 005 005  
SERMAYE: 72.000.000 TL

AYBİR GIDA SANAYİ  
İNŞAAT TİCARET LTD.ŞTİ.

AYBİR GIDA  
SAN.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.  
Çarşamba V.D.109 040 7299  
Mersis No: 4753787418999694  
Halişpaşa Beylerca mevki Yeni Samsun  
Cad.No:220 Çarşamba / SAMSUN

13.01.2015  
AVR- 38

**ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çarşamba Otogarı işletmecisi olan Aybir Gıda ile yapılan 2013 yılı kira kontratında, kontratın her yıl yenilenmesi halinde birinci yıl otomatik olarak %20 artış olabileceği öngörülmesine rağmen, aylık 46.000+kdv kira bedelinin bizim beklentilerimizi karşılamasından ve işletmecinin beklenen karı sağlayamamasından dolayı her hangi bir kira artışına gidilmediği ve 2014 yılı için de bu rakam üzerinden kira kontratının devamı kararı alınmıştır.

Saygılarımızla,

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok No: 171 Kat: 11  
34390 - Levent - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 105 005 8920  
Tic.Sic.No: 343992 www.avrasyagy.com.tr  
info@avrasyagy.com.tr

**Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Can DIŞLI**  
Genel Müdür



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**AVRASYA**  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2015

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Havza ve Çarşamba Otogarları ile 2015 yılı için yapmış olduğumuz kira sözleşmelerinde, ekonomik şartlardan dolayı, bir artış olmamıştır. Havza Otogarı için 35.000 TL + KDV, 41.300 TL kira bedeli, Çarşamba Otogarı için 46.000 TL+ KDV, 54.280 TL kira bedeli alınmaktadır.

Saygılarımla,

*[Signature]*  
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Mete Caddesi Cad. Metro City A Blok Kat:12/12 34330 1. Levent - İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 343593 - MERSİS No: 3972937723289930  
Tic. Sicil No: 343553 - www.avrasyagy.com.tr  
e-mail: info@avrasyagy.com.tr

Can DİŞLİ  
Genel Müdür  
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Tel: 0212 344 12 88  
Faks: 0212 344 12 86

Büyükdere Cad. Metrocity A Blok Kat:12/12 34330 1. Levent/ İSTANBUL - Tel: (0212) 344 12 88 - Faks: (0212) 344 12 86  
Zincirlikuyu V.D. 105 005 69 20 - Ticaret Sicil No: 343593 - MERSİS NO: 3972 9377 2328 9930  
www.avrasyagy.com.tr e-mail: info@avrasyagy.com.tr

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.

## EK: 7 EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ	
MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ	
HESAP NO : 31271	İKAMET. MAH./SEMT : YESİLIRMAK MAHALLESİ
DÖNEMİ : 2014	CADDE : YENİ SAMSUN CADDESİ
YILI : 2015 Dosya No	SOKAK : YENİ OTAGAR
BEYAN SIRASI : 1	KAPIDAİRE : 220/-
SOYADI :	İL/İLÇE :
ADI :	EV TELEFON :
ÜNVANI : AVRASYA G Y O AŞ	CEP TELEFONU: 0362 8335534
TC KİMLİK NO :	POSTA KODU :
VERGİ DAİRE : ZİNCİRLİKUYU İST.	e-posta adr. :
VERGİ NO : 1050056920	İŞYERİ MAH./SEMT :
BABA ADI :	CADDE :
DOĞUM YERİ :	SOKAK :
DOĞUM TARİHİ :	KAPIDAİRE :
İNTİKAL TARİHİ :	İL/İLÇE :
KABUL TARİHİ : 08/03/2010	TELEFON :
POSTA (E/H) : Elden	VERİLİŞ NEDENİ : Değişiklik
EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ	
MÜKELLEF NO : 31271	Kaydeden : GEREN
MÜKELLEF ADI :	
MAHALLESİ : YESİLIRMAK MAHALLESİ	HİSSE/ORANI : 1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK : YENİ SAMSUN CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ : 6.669.862.44
KAPI DAİRE NO : 220 //	MUAF KISIM : .00
SİTE /BLOK : YENİ OTAGAR	İSTİSNALAR : .00
KAT NO :	VERGİ MATRAHI : 6.669.000.00
PAFTA NO : F37D05D4A	DAİMİ MUAF/KM : H / H
ADA/PARSEL : 113/3	KAL/ASAN 0,1 : H / H
TAP.CİLT/SAYFA : /	ARSA HİSSE DE. : 1.022.392.00
BİNA ARSA ALANI : 5.111.96	BİNA M2 DEĞER : 559.03
ARSA HİSSESİ : 1/1 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ : 10.136.35
B.AİT ARSA M2 : 5.111.96	BİNA HİSSE M2 : 10.136.35
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL. : 5.666.523.74
İNŞAATIN SINIFI : 2.Sınıf	KALORİFER : .00
KULLANIŞ ŞEKLİ : TİCARİ İSYERİ	ASANSÖR : .00
İNŞAAT BİTİM TR : 22/12/2009	KAL+ASA+BİNA : 5.666.523.74
İKTİSAP TARİHİ : 16/02/2011	AŞINMA PAYI : 339.991.42
KISITLILIK TRH :	AS.BİNA MALI : 5.326.532.32
MUAFİYET B.YILI :	ASGARİ BEYAN : 6.348.924.32
MUAFİYET SÜRESİ :	SATIŞ TARİHİ :
ASG.HESAP YILI : 2014	Nedeni :
AÇIKLAMA: Arsa M2 Değ: 200.00	Borç Tutarı :
	.00

AINAN

TAPU AÇIKLAMASI

Mahalle :  
Kat No :  
Bağimsız No :



SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN: SATICININ: SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEZ





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C.  
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ  
MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

HESAP NO : 31271	İKAMET. MAH./SEMT : YESİLIRMAK MAHALLESİ
DÖNEMİ : 2014	CADDE : YENİ SAMSUN CADDESİ
YILI : 2014 Dosya No	SOKAK : YENİ OTAGAR
BEYAN SIRASI : 1	KAPI/DAİRE : 220-/
SOYADI :	İL/İLÇE :
ADI :	EV TELEFON :
ÜNVANI : AVRASYA G Y O AS	CEP TELEFONU: 0362 8335534
TC KİMLİK NO :	POSTA KODU :
VERGİ DAİRE : ZİNCİRLİKUYU İST.	e-posta adr. :
VERGİ NO : 1050056920	İŞYERİ MAH./SEMT :
BABA ADI :	CADDE :
DOĞUM YERİ :	SOKAK :
DOĞUM TARİHİ :	KAPI/DAİRE :
İNTİKAL TARİHİ :	İL/İLÇE :
KABUL TARİHİ : 08/03/2010	TELEFON :
POSTA (E/H) : Elden	VERİLİŞ NEDENİ : Değişiklik

EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ

MÜKELLEF NO : 31271	Kaydeden :	GEREN
MÜKELLEF ADI :		
MAHALLESİ : YESİLIRMAK MAHALLESİ	HISSE/ORANI :	1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK : YENİ SAMSUN CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ :	6,348,924.32
KAPI DAİRE NO : 220 //	MUAF KISIM :	.00
SİTE /BLOK : YENİ OTAGAR	İSTİSNALAR :	.00
KAT NO :	VERGİ MATRAHI :	6,348,000.00
PAFTA NO : F37D05D4A	DAİMİ MUAF/İKM :	H / H
ADA/PARSEL : 113/3	KAL/ASAN 0,1 :	H / H
TAP.CİLT/SAYFA : /	ARSA HİSSE DE. :	1,022,392.00
BİNA ARSA ALANI : 5,111.96	BİNA M2 DEĞER :	559.03
ARSA HİSSESİ : 1/1 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ :	10,136.35
B.AİT ARSA M2 : 5,111.96	BİNA HİSSE M2 :	10,136.35
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL. :	5,666,523.74
İNŞAATIN SINIFI : 2.Sınıf	KALORİFER :	.00
KULLANİŞ ŞEKLİ : TİCARİ İŞYERİ	ASANSÖR :	.00
İNŞAAT BİTİM TR : 22/12/2009	KAL+ASA+BİNA :	5,666,523.74
İKTİSAP TARİHİ : 16/02/2011	AŞINMA PAYI :	339,991.42
KİSİTLİLİK TRH :	AS.BİNA MALI. :	5,326,532.32
MUAFİYET B.YILI :	ASGARİ BEYAN :	6,348,924.32
MUAFİYET SÜRESİ :	SATIŞ TARİHİ :	
ASG.HESAP YILI : 2014	Nedeni :	
AÇIKLAMA: Arsa M2 Değ: 200.00	Borç Tutan :	
		.00

AİLAN

TAPU AÇIKLAMASI

Mahalle :  
Kat No :  
Bağımsız No :



SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN: SATICININ: SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZİ MÜRACAATI GEREKMEZ



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C.  
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ

MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

HESAP NO : 31271	İKAMET. MAH./SEMT : YESILIRMAK MAHALLESİ
DÖNEMİ : 2010	CADDE : YENİ SAMSUN CADDESİ
YILI : 2013 Dosya No	SOKAK : YENİ OTAGAR
BEYAN SIRASI : 1	KAPI/DAİRE : 220/-
SOYADI :	İL/İLÇE :
ADI :	EV TELEFON :
ÖNVANI : AVRASYA G Y O A S	CEP TELEFONU: 0362 8335534
TC KİMLİK NO :	POSTA KODU :
VERGİ DAİRE : ZİNCİRLİKUYU İST.	e-posta adr. :
VERGİ NO : 1050056920	İŞYERİ MAH./SEMT :
BABA ADI :	CADDE :
DOĞUM YERİ :	SOKAK :
DOĞUM TARİHİ :	KAPI/DAİRE :
İNTİKAL TARİHİ :	İL/İLÇE :
KABUL TARİHİ : 08/03/2010	TELEFON :
POSTA (E/H) : Elden	VERİLİŞ NEDENİ : Degisiklik

EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ

MÜKELLEF NO : 31271	Kaydeden :	GEREN
MÜKELLEF ADI :		
MAHALLESİ : YESILIRMAK MAHALLESİ	HİSSE/ORANI : 1/1 / 1/1	
CADDE/SOKAK : YENİ SAMSUN CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ :	10,073,408.73
KAPI DAİRE NO : 220 //	MUAF KISIM :	.00
SİTE /BLOK : YENİ OTAGAR	İSTİSNALAR :	.00
KAT NO :	VERGİ MATRAHI :	10,073,408.73
PAFTA NO : F37D05D4A	DAİMİ MUAF/KM :	H / H
ADA/PARSEL : 113/3	KAL/ASAN 0,1 :	H / H
TAP.CİLT/SAYFA : /	ARSA HİSSE DE. :	238,933.01
BİNA ARSA ALANI : 5,111.96	BİNA M2 DEĞER :	416.85
ARSA HİSSESİ : 1/1 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ: 10,136.35	
B.AİT ARSA M2 : 5,111.96	BİNA HİSSE M2 : 10,136.35	
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL. :	4,225,337.50
İNŞAATIN SINIFI : 2.Sınıf	KALORİFER :	.00
KULLANIŞ ŞEKLİ : TİCARİ İŞYERİ	ASANSÖR :	.00
İNŞAAT BİTİM TR : 22/12/2009	KAL+ASA+BİNA :	4,225,337.50
İKTİSAP TARİHİ : 16/02/2011	AŞINMA PAYI :	169,013.50
KİSİTLİK TRH :	AŞ.BİNA MALI. :	4,056,324.00
MUAFİYET B.YILI :	ASGARİ BEYAN :	4,295,257.01
MUAFİYET SÜRESİ :	SATIŞ TARİHİ :	
ASG.HESAP YILI : 2011. Arsa M2 Değ: 46.74	Nedeni :	
AÇIKLAMA:	Borç Tutarı :	.00

ALINAN

TAPU AÇIKLAMASI

Mahalle :  
Kat No :  
Bağımsız No :



SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN; SATICININ; SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEZ



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:8 DİĞER BELGELER



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

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

  
Hüseyin DUNDAR  
Belediye Başkanı  


14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.  
\*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

**YETKİ BELGESİ**

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
26/06/2015	10/09/2018	SAM U-NET T1 55.52
YETKİ BELGESİ SAHİBİ ( U-NET NO = 775221 )		
TİCARİ ÜNVANI	AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI		
ADRES	SARICALI MAHALLESİ AYVACIK BARAJI YOLU ÜZERİ KAT 1 NO 53 ÇARŞAMBA / SAMSUN	
TERMINAL ADRESİ	BEYLERCE KÖYÜ HALİSPAŞA MAH. YENİ SAMSUN CADDESİ NO 220 ÇARŞAMBA / SAMSUN ÇARŞAMBA SAMSUN	
TİCARET SİCİL NO	2692	
VERGİ DAİRESİ / NO	ÇARŞAMBA / 1090407299	

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

BELGE TÜRÜ  
**T1**  
ONAYLAYAN

Tarih: 11.07.2015  
Tic. Sic. No: 2692  
Firma: 11

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

SIRA NO: 2013/34

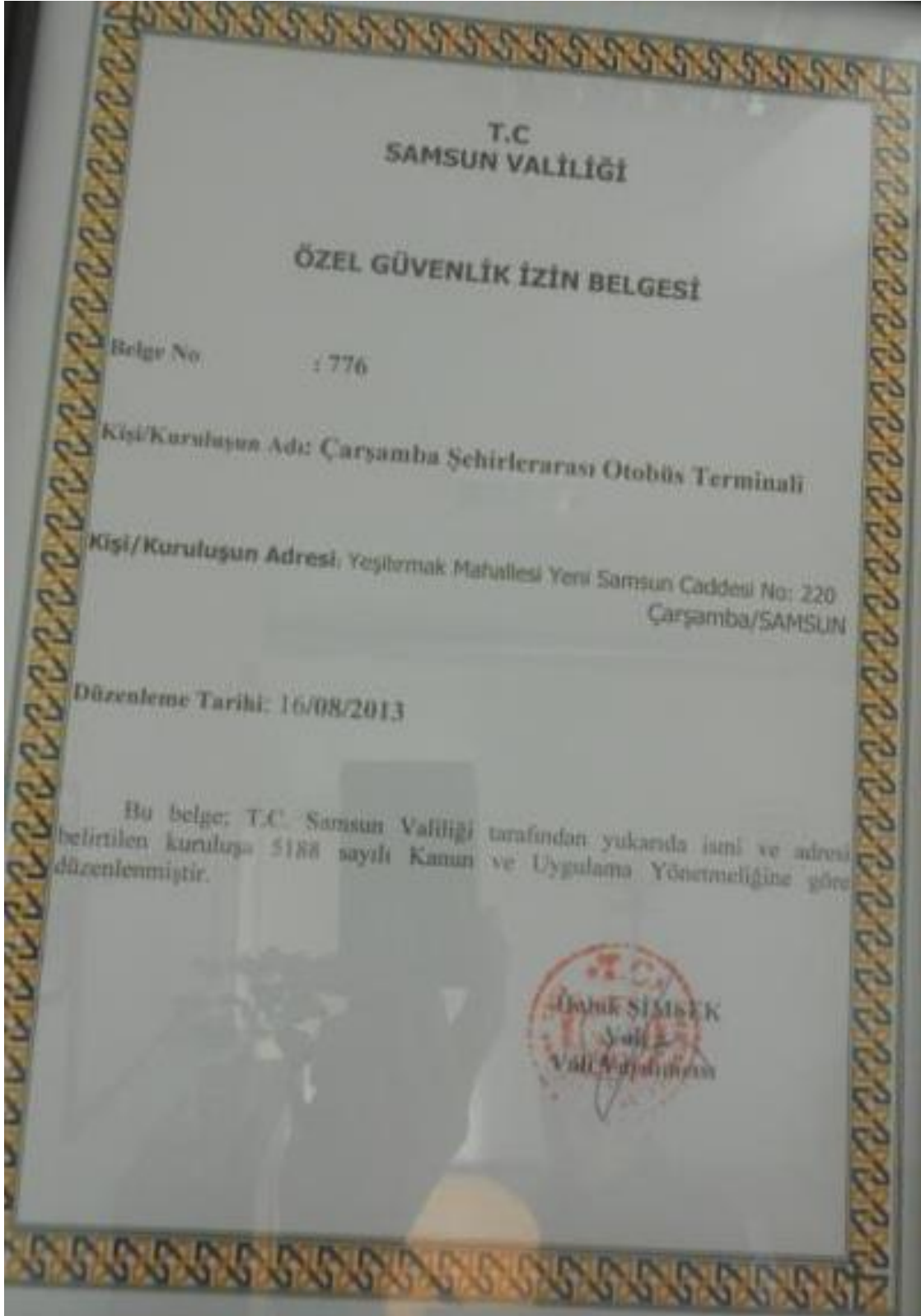
MALİ YILI: 2013

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

İşbu Ruhsatıye yukarıda yazılı Müesseseye bir sene Malıye için mutcher olmak üzere verilmiştir.

26.08.2013  
BELEDİYE BAŞKANI  
  
ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

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



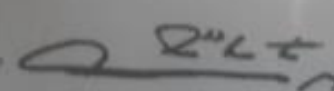


**T.C.ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU  
BAYİLİK LİSANSI  
(İSTASYONLU)**

Lisans No : BAY/939-82/28199

Tarih : 26/08/2010

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

  
Hasan KÖKTAŞ  
Başkan

Bu belge, genel hükümler ve özel hükümler ile ayrılmaz bir bütündür.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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

Adı Soyadı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ  
SANAYİ TİCARET A.Ş.  
İşyerinin Unvanı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ  
SANAYİ TİCARET A.Ş.  
Faaliyet Konusu : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU  
İşyerinin Adresi : YEŞİLIRMAK MAH.YENİ SAMSUN CAD NO:220  
ÇARŞAMBA/SAMSUN

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

İşyerinin Sınıfı : 2. SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESE

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

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

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



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

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK: 9 – LİSANS BELGELERİ

**ÖRNEK**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

BEYOĞLU T.C. NOTERLÜĞÜ  
FEYZİ ÜNAL  
Yeni Tarafcadan Çarşı Çarşı Kapısı Kat: 11  
No: 20/3 Taksim/34100 İstanbul  
Tel: 0212 244 99 61 99 255 34 21  
Faks: 0212 244 75 66

Tarih : 08.02.2008

No : 400727

07 Haziran 2012

№ 07033

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Aynur BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Aynur Baş*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E.Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

İşbu örneğin dairesine getirilen nâlinin aynı olduğunu, örneğin birleşim, ilgiliye imza ettirilerek noterlik dairesinde saklandığını onaylım.  
BEYOĞLU T.C. NOTERİ  
FEYZİ ÜNAL

**SURET**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ  
ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ  
BEŞİRLER CA. C/51 Kılıçdar Sk. 12/10  
06100 ANKARA  
Tel: 0312 244 99 61 99 255 34 21  
Faks: 0312 244 75 66

Tarih : 10.11.2008

No : 400891

07 HAZİRAN 2012

№ 09391

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Aynur Baş*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E.Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

Azına Uygundur



### 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.0071
- 02.06.2014 / 2013.OZ.074-REV
- 14.01.2015 / 2014.OZ.112
- 29.12.2015 / 2014.OZ.112-REV

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

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