
DEĞERLEME RAPORU

**1 Adet “Şehirlerarası Terminal” ve
3 Adet “Arsa” Nitelikli Taşınmaz
İlkadım / SAMSUN**



KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**1. RAPOR BİLGİLERİ**

1.a. İçindekiler	Sayfa No
1. RAPOR BİLGİLERİ	
a) İçindekiler.....	1 - 3
b) Raporun tarihi.....	4
c) Raporun numarası.....	4
d) Raporun türü.....	4
e) Raporu hazırlayanlar.....	4
f) Sorumlu değerlendirme uzmanı	4
g) Değerleme tarihi.....	4
h) Dayanak sözleşmesi	4
i) Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	5
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	
a) Şirket bilgileri.....	5
b) Müşteri bilgileri.....	6
c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.....	7
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	
a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler.....	7 – 14
b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar.....	15 - 16
c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	17
d) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş.....	17

e)	Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş.....	18
f)	Değerlemesi yapılan proje ile ilgili olarak 29.6.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi...	18
g)	Değerlemesi yapılan projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	19
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	
a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	19
b)	Mevcut ekonomik koşullar ile gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler.....	20 - 22
c)	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler	22
d)	Gayrimenkulün inşaat ve yapısal özellikleri.....	23
e)	Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.....	23 - 24
f)	Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler..	25
g)	Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.....	25
h)	Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri.....	25
ı)	Üzerinde proje geliştirilen arsanın boş arazi ve proje değerleri.....	25
i)	Nakit / Gelir Akımları analizi.....	26
j)	Maliyet Oluşumları analizi	26 - 27
k)	Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	28
l)	Kira Değeri analizi ve kullanılan veriler.....	28
m)	Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi.....	29
n)	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar	29

ile ulaşılan sonuçlar.....	
o) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	29
p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.....	29
q) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	30
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	
a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	30
b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenler ve gerekçeleri.....	31
c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	31
d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	32
6. SONUÇ	
a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	32
b) Nihai değer takdiri.....	33
RAPOR EKİ	
a) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanı ile ilgili bilgiler.....	34
b) Şirketçe rapora ilave olarak verilen bilgi ve belgeler.....	34 - 59

1.b. RAPORUN TARİHİ

12/08/2015

1.c. RAPORUN NUMARASI

KD-AG-005

1.d. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, "Arsa" nitelikli 6490 ada 19 parsel, 6490 ada 21 parsel ve 6490 ada 24 parsel no'lu taşınmazlar ile "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli 6490 ada 22 parsel no'lu taşınmazın mahallinde birleştirilerek "Otogar" nitelikli kullanılan gayrimenkullerin Yeni Türk Lirası cinsinden 12/08/2015 tarihli adil piyasa değeri ve aylık kira bedelinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.e. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

1.f. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

1.g. DEĞERLEME TARİHİ

07/08/2015 - 12/08/2015

1.h. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 03 Ağustos 2015 tarih ve sayısız talep yazınız,
- 03 Ağustos 2015 tarihli teklif yazımız,
- 03 Ağustos 2015 tarihli Gayrimenkul Değerlemesi Hizmet Alımı Sözleşmesi.

1.i. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için söz konusu gayrimenkullerin adil piyasa değerlerinin ve aylık kira bedellerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. ŞİRKET BİLGİLERİ

ÜNVANI Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ADRES Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat: 3 / 23 Beylikdüzü / İstanbul

İRTİBAT BİLGİLERİ

Telefon 0212 873 49 49

Faks 0212 873 49 50

TESCİL TARİHİ 25.02.2011

KURULUŞ SERMAYESİ 300.000 TL

ÖDENMİŞ SERMAYESİ 300.000 TL

SPK LİSANS TARİHİ 30.06.2011

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU İSTANBUL

SİCİL NUMARASI 766923

VERGİ DAİRESİ BEYLİKDÜZÜ

VERGİ NUMARASI 5240586923

ORTAKLIK YAPISI :

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvani	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Erdem Yılmaz	144.000	48
Ahmet Ulaş Demiral	144.000	48
Sena Demiral	6.000	2
Mercan Selin Apaydın Yılmaz	3.000	1
Çiğdem Nurten Erdoğan	3.000	1
Toplam	300.000	100

2.b. MÜŞTERİ BİLGİLERİ**ÜNVANI :** Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**ADRES :** Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM A Blok, Kat:17, No:171 Şişli /İSTANBUL**İRTİBAT BİLGİLERİ :****Telefon** : 0212 344 12 88**Faks** : 0212 344 12 86**TESCİL TARİHİ** 01.03.1996**KURULUŞ SERMAYESİ** -**ÖDENMİŞ SERMAYESİ** 72.000.000 TL**TİCARET SİCİL MEMURLUĞU** İSTANBUL**SİCİL NUMARASI** 343593**VERGİ DAİRESİ** ZİNCİRLİKUYU**VERGİ NUMARASI** 1050056920**ORTAKLIK YAPISI :**

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvani	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Galip ÖZTÜRK	8,500,000	11.81
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	30.023,310	41.70
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.681,625	2,34
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	6.000	0,0083
Diğer ve Halka Açık Kısımı	31.788,477	44,15
Toplam	71,999,412	100.00

2.c. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER**3.a. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI ve TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER****3.a.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı**

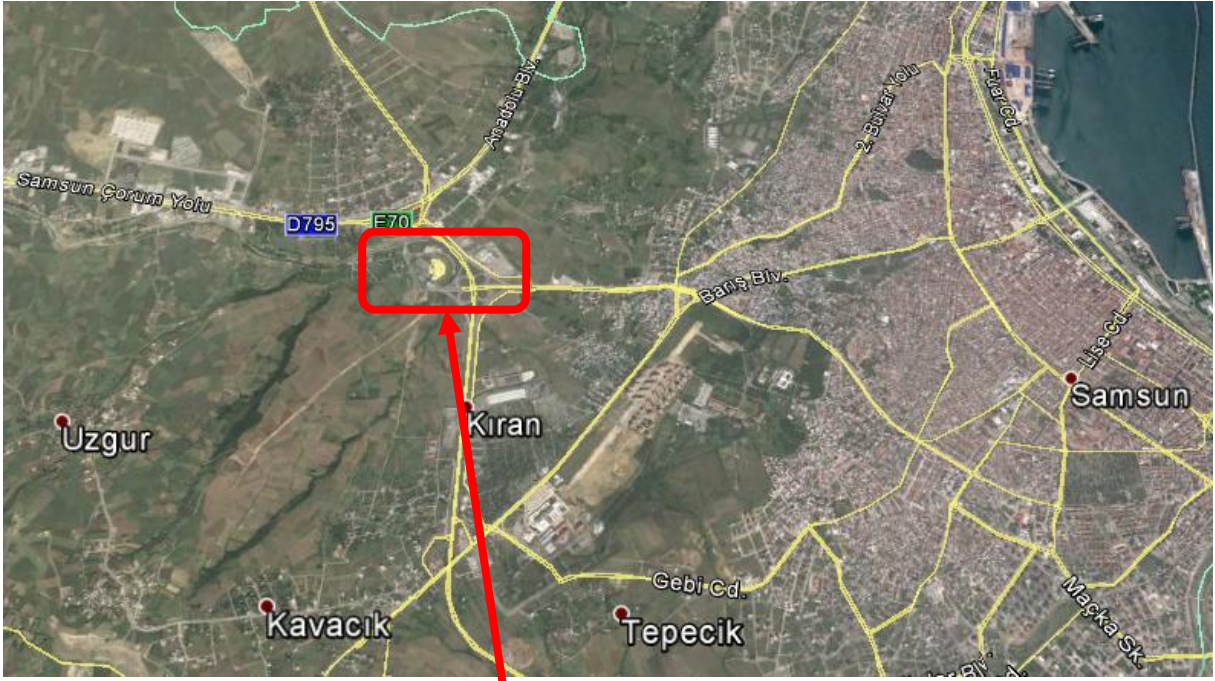
Değerlemeye konu taşınmazlar; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Ulaşım için; İlkadım ilçe merkezi konumunda yer alan Samsun Cumhuriyet Meydanı'nın yer aldığı 19 Mayıs Bulvarı üzerinden batı yönünde devam edilerek sırasıyla 100.Yıl Bulvarı, Barış Bulvarı ve Şehit Korhan Ekiz Bulvarı güzergahı yaklaşık toplam 5 km devam edildikten sonra değerlendirme konusu "Otogar" olarak kullanılan taşınmaza ulaşmak mümkündür.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Samsun İli'nin kuzeybatısında yer almakta olup taşınmazın çevresinde mevcutta imara açılmış boş "Arsa" nitelikli taşınmazlar yer almaktadır. Bölge otogar açıldıktan sonra gelişimini hızlandırmış olup iç bölgelerde konut, Ankara Yolu üzerinde ise ticari nitelikli yapılaşmanın devam ettiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir.

- *Makro Market AVM ~ 400 m,
- *Samsun Cumhuriyet Meydanı ~ 5 km,
- *Samsun Göğüs Hastalıkları Hastanesi ~ 3 km,
- *Samsun Hükümet Konağı ~ 6 km,
- * Samsun Çarşamba Havaalanı ~ 30 km.



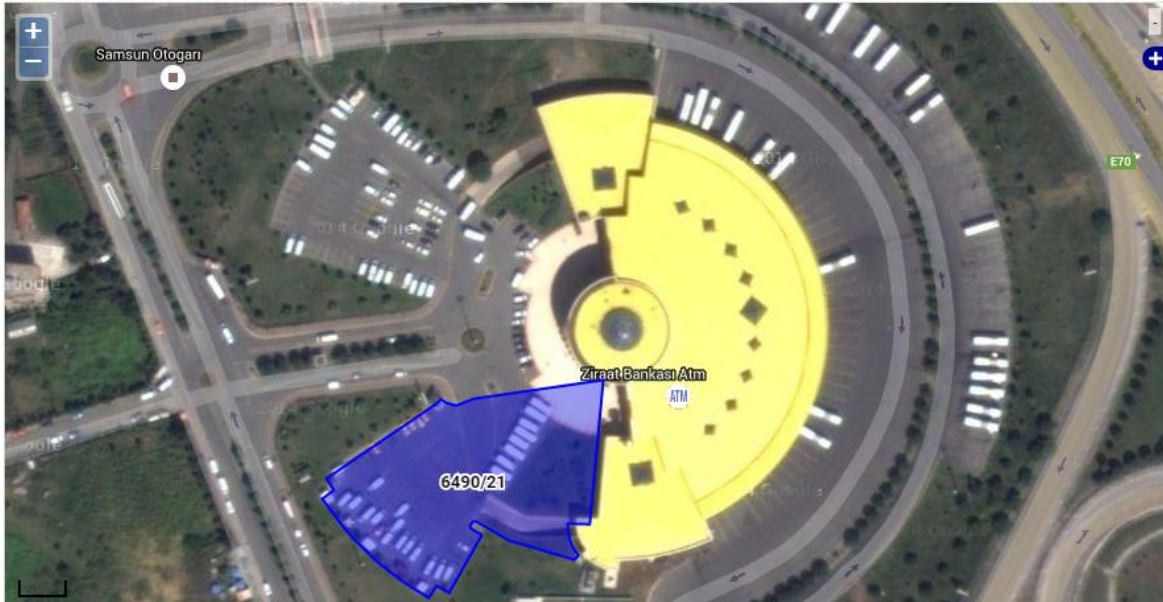
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	19	33.194,63 m2	Arsa	-	19J1A

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	21	4.385,60 m2	Arsa	-	19J1A

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	22	9.021,85 m ²	Şehirler arası otobüs terminali	-	19J1A

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadım	Kıran	6490	24	5.233,78 m ²	Arsa	-	19J 1A

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



3.a.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**6490 Ada 19 Parsel**

SAHİBİ - HİSSESİ	: Muzaffer Cömert (15000/2400000) : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (763000/800000) : Samsun Büyükşehir Belediyesi (1000/25000)
İLİ - İLÇESİ	: Samsun – İlkadım
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: Kıran
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 6490
PARSEL NO	: 19
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 33.194,63 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: Muzaffer Cömert (2266) : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2446) : Samsun Büyükşehir Belediyesi (1923)
CİLT NO	: 19
SAHİFE NO	: 1874
TAPU TARİHİ	: Muzaffer Cömert (05.04.2004) : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (18.02.2011) : Samsun Büyükşehir Belediyesi (07.02.2012)

6490 Ada 21 Parsel

SAHİBİ – HİSSESİ	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1000/1000)
İLİ - İLÇESİ	: Samsun – İlkadım
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: Kıran
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 6490
PARSEL NO	: 21
ANA GAYRİMENKULÜN	
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 4.385,60 m ²
BAĞIMSIZ	
BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 2446
CİLT NO	: 19
SAHİFE NO	: 1876
TAPU TARİHİ	: 18.02.2011

6490 Ada 22 Parsel

SAHİBİ – HİSSESİ	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1000/1000)
İLİ - İLÇESİ	: Samsun – İlkadım
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: Kıran
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 6490
PARSEL NO	: 22
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Şehirler Arası Otobüs Terminali
ARSA ALANI	: 9.021,85 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 2446
CİLT NO	: 19
SAHİFE NO	: 1877
TAPU TARİHİ	: 18.02.2011

6490 Ada 24 Parsel

SAHİBİ – HİSSESİ	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1000/1000)
İLİ - İLÇESİ	: Samsun – İlkadım
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: Kıran
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 6490
PARSEL NO	: 24
ANA GAYRİMENKULÜN	
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 5.233,78 m ²
BAĞIMSIZ	
BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 2446
CİLT NO	: 25
SAHİFE NO	: 2475
TAPU TARİHİ	: 18.02.2011

3.b. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

3.b.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

06/08/2015 tarihinde TAKBİS sistemi üzerinden alınan TAŞINMAZLARA AİT TAPU KAYDI belgelerine göre;

*6490 ada 21 parsel, 6490 ada 22 parsel ve 6490 ada 24 parsel no'lu değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

*6490 ada 19 no'lu parsel Muzaffer Cömert hissesi üzerinde;

Serh:16.04.2012 tarih ve 6273 yevmiye no'lu Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır şerhi bulunmaktadır. (Samsun 2.Asliye Mahkemesi'nin 10.04.2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)

3.b.2. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazlara ait mevcut imar durumu bilgileri İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden ilgili memurdan sözlü olarak temin edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu taşınmazlar; 06.06.2002 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Kıran Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında "İş Merkezi" alanında yer almaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu parsellerin yapılaşma koşullarının "Avan Proje" kapsamında oluşacağı öğrenilmiştir. Parsellerin mevcutta herhangi bir terk alanları bulunmamakta olup İlkadım Belediyesi Ruhsat Şefliği'nden alınan bilgiye göre parseller üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz durum bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir.

3.b.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

İlkadım Belediyesi arşivinde gerçekleştirilen incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 6490 ada 22 parsel için imar işlem dosyası bulunduğu öğrenilmiş olup değerlendirme konusu 6490 ada 19 parsel, 6490 ada 21 parsel ve 6490 ada 24 parsel için herhangi bir imar işlem dosyası açılmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel için imar işlem dosyası fiziki olarak incelenmiş ve dosya içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmadığı görülmüştür. İncelenen ruhsat iskan ve mimari proje bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

*01.11.2005 tarih ve 12 sayılı no'lu Yeni Yapı Ruhsatı; toplam 19.200,00 m² inşaat alanı ve yol kotu altı kat adedi 1 ile yol kotu üstü kat adedi 3 olacak şekilde toplam 4 kat adına tanzim edilmiştir.

*15.11.2006 tarih ve 03 sayılı no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi; 01.11.2005 tarih ve 12 sayılı no'lu Yeni Yapı Ruhsatı'na bağlı olacak şekilde toplam 19.200,00 m² inşaat alanı ve toplam 4 kat adına tanzim edilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmaza bila tarih ve bila kayıt no'lu onaylı mimari projede ana gayrimenkul bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kat olarak projelendirilmiştir. Söz konusu mimari projede kat bazında gerçekleştirilen incelemelerde;

Bodrum kat; brüt 8.448 m² alan dahilinde 16 adet yazıhane, 20 adet kargo, otopark, su deposu, çöp toplama odası, trafo merkezi, çay ocağı ve dinlenme merkezi, havalandırma merkez odası, yakıt deposu alanı, ısıtma ve soğutma odası ve havalandırma makine odası alanlarından oluşacak şekilde projelendirildiği tespit edilmiştir.

Zemin kat; brüt 8.056 m² alan dahilinde 24 adet dükkan, 48 adet bilet satış ofisi, 2 adet emanet odası, WC alanları, temizlik malzemesi odası, 2 adet elektrik odası, mescit alanı, sağlık ocağı alanı, çocuk bakım odası, zabıta alanı, PTT alanı, emniyet odası, turizm danışmanlık alanı, 4 adet büfe alanı, 1 adet açık teraslı Fast Food alanı, 2 adet Fast Food alanı ve 2 adet bankamatik alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

1.Normal kat; brüt 1.976 m² alan dahilinde 46 adet yazıhane, 3 adet WC alanı, pastane ve lokanta alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

2.Normal kat; brüt 748 m² alan dahilinde 6 adet büro, 2 adet WC alanı ve teras alanlarından oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Yukarı belirtilen mimari proje bilgileri dahilinde ana taşımaz toplam brüt 19.228 m² inşaat alanı ve toplam 4 kat olarak projelendirilmiştir. Terminal girişleri zemin kat seviyesinden ve 5 ayrı noktadan belirtilmiştir. İncelenen kat planlarında yer alan ve mimari projede bağımsız bölüm olarak belirtilen ana gayrimenkulün kiralanabilir yasal alanları aşağıda belirtilmiştir.

1.Bodrum kat kiralanabilir yasal alan; 118 m² yazıhane alanı ve 305 m² kargo alanı olmak üzere toplam 423 m² kiralanabilir yasal alandan oluşmaktadır.

Zemin kat kiralanabilir yasal alan; 472 m² dükkan alanı, 368 m² bilet satış ofisi, 314 m² açık fast food alanı ve 48 m² fast food alanı olmak üzere toplam 1.202 m² kiralanabilir yasal alandan oluşmaktadır.

1.Normal kat kiralanabilir yasal alan; 1.158 m² yazıhane alanı, 424 m² lokanta alanı ve 290 m² pastane alanı olmak üzere toplam 1.872 m² kiralanabilir yasal alandan oluşmaktadır.

2.Normal kat kiralanabilir yasal alan; 460 m² kiralanabilir yasal büro alanından oluşmaktadır.

Söz konusu tespitler göz önüne alındığında ana taşınmazın toplam 3.957 m² yasal kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Taşınmazların mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur.

3.c. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu kayıtlarına göre son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

3.c.2. İmar Planı'nda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

İlkadım Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Ayni Sermaye" başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası'nda "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ayni sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair ayni haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar ayni sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 6490 ada 22 parsel maliklerinden Muzaffer Cömert hissesi üzerinde "Kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunmaktadır" şerhi mevcuttur. İlgili karar detayı hakkında bilgi edinilememiş olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin Gayrimenkul Yatırım portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

3.e. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazların onaylı projesi, ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır ve yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde proje ve eklerine aykırı herhangi bir durum bulunmaması nedeniyle “Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüşümüz herhangi bir engel olmadığı yönündedir.

3.f. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ OLARAK 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bina 29.6.2001 tarihinden sonra inşa edildiği için 29.6.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan Esen Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından denetlenmiştir.

3.g. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemeye konu, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir. Değerlemeye konu 6490 ada 19, 21 ve 24 no'lu arsa vasıflı taşınmazlar ise otogar binasının kullanım amacına uygun tamamlayıcı ögesi olarak görülmüştür.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.a. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Samsun İli

Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu İli, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir.

Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir.

Samsun İli'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy İlçeleri 661,00 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve On Dokuz Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır.

İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye

kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır.

Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.

İlkadım İlçesi

İlkadım İlçesi, Samsun İli'nin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 m, yüzölçümü ise 152,28 km² olan ilçesidir. Aynı zamanda 312.332 kişilik toplam nüfusu ile Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik İlçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum İlçesi ve güneyinde Kavak İlçesi bulunur.

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

4.b. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle

bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir.

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da eksiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüğe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendircektir.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini

gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

(*) Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Kasım 2014, Finansal İstikrar Raporu,

4.c. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Olumlu etkenler :

- Alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması
- Bölgenin ana arterlerine yakın konumda yer alması

Olumsuz etkenler :

- 6490 ada 19 parselin hisseli gayrimenkul vasfında olması

4.d. GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile proje ve ruhsat bilgileri baz alınarak düzenlenmiştir.

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 4 (Bodrum Kat + Zemin kat + 2 Normal Kat)
YÜKSEKLİĞİ	: 13,95 m.
YAPININ YAŞI	: ~ 10
KULLANIM ALANI	: 19.228 m ²

4.e. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel üzerinde projesine uygun olarak inşaat alanı ve kat adedi olarak inşa edilen otogar binası olduğu görülmüş olup söz konusu binanın üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan 6490 ada 19 parsel, 6490 ada 21 parsel ve 6490 ada 24 parseller ile birleştirilerek “Şehirler Arası Otobüs Terminali” niteliğinde tasarruf edildiği tespit edilmiştir.

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otogar binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak bodrum katı:8.448 m², zemin katı:8.056 m², 1.normal katı: 1.976 m², 2.normal katı: 748 m² alandan oluşacak şekilde 19.228 m² brüt alan olarak inşa edilmiştir.

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde kat bazında elde edilen mevcut plan tertibi aşağıda belirtilmiştir.

Bodrum katı: Projesine uygun 8.448 m² brüt alan dahilinde 16 adet yazıhane alanı, 20 adet kargo alanı, atölye, çay ocağı ve dinlenme salonu, teknik amir odası, trafo merkezi, ısıtma ve soğutma merkezi ve otopark alanlarından oluşmaktadır.

Zemin katı: Projesine uygun 8.056 m² brüt alan dahilinde 17 adet dükkan, 18 adet bilet satış ofisi, mescit, PTT alanı, 2 adet WC alanı, 2 adet fast food alanı, 1 adet açık teraslı fast food alanı, 2 adet bankamatik, trafik jandarma odası ve elektrik odası alanlarından oluşmaktadır.

1.Normal kat; Projesine uygun 1.976 m² brüt alan dahilinde 46 adet yazıhane alanı, çağrı merkezi alanı, restaurant alanı, 3 adet WC alanı, mutfak alanı ve depo alanlarından oluşmaktadır.

2.Normal kat; Projesine uygun 748 m² brüt alan dahilinde 5 adet yönetim ofisi alanı, WC alanları, bilgi işlem odası, mutfak alanı ve teras alanından oluşmaktadır.

Mahallen gerçekleştirilen incelemelerde ana gayrimenkulün kiralanabilir mevcut alanları aşağıda kat bazında belirtilmiştir.

1.Bodrum kat kiralanabilir mevcut alan; Projesine uygun olarak 118 m² yazıhane alanı ve 305 m² kargo alanı olmak üzere toplam 423 m² kiralanabilir mevcut alandan oluşmaktadır.

Zemin kat kiralanabilir mevcut alan; Projesine aykırı olarak gerçekleştirilen inşai faaliyetler dahilinde 1.615 m² kiralanabilir dükkan alanından oluşmaktadır.

1.Normal kat kiralanabilir mevcut alan; 1.158 m² yazıhane alanı, 424 m² lokanta alanı ve 290 m² çağrı merkezi alanı olmak üzere toplam 1.872 m² kiralanabilir yasal alandan oluşmaktadır.

2.Normal kat kiralanabilir mevcut alan; Projesine uygun olarak 460 m² büro alanından oluşmaktadır.

Söz konusu tespitler göz önüne alındığında ana taşınmazın toplam 4.370 m² mevcut kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu "Otogar" vasıflı ana gayrimenkulün dış cephesi cam giydirme kaplama ve panel kaplamadır. Terminal girişleri projesine uygun olarak 5 ayrı noktadan ve zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup giriş kapıları sensörlü cam giydirmedir. Taşınmazın koridorlarında zeminler granit kaplama, duvarlar ise saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ana gayrimenkulün zemin katında yer alan dükkan ve bilet satış ofisi nitelikli tasarruf edilen alanlarda dış cepheler cam giydirme kaplama olup zeminler granit kaplama, duvarlar saten boyalıdır. 1.normal kat ve 2.normal katta yer alan yazıhane ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplama duvarlar saten boyalıdır. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerinde orta derecede işçilik ve malzeme kalitesinin hakim olduğu görülmüştür.

4.f. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazların ve bulunduğu binanın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiştir.

ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz
KLİMA	: Mevcut
GÜVENLİK	: Görüntülü kamera sistemi, alarm sistemi ve güvenlik elemanı mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
OTOPARK	: Mevcut (Açık ve Kapalı)

4.g. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir Kapitalizasyonu) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu raporda değerlemesi yapılan gayrimenkulün niteliği göz önünde bulundurularak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda yer almaktadır.

4.h. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Bu raporda değerlemesi yapılan 6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkulün niteliği göz önünde bulundurularak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ancak, 6490 ada 19-21 ve 24 no’lu arsa vasıflı mülkler için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

PIYASA DEĞERİ (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMI

Değerleme konusu taşınmazların tamamının bir bütün halinde tasarrufunun en etkin ve verimli kullanım şekli olabileceği kabulü ile parsellerin rayiç değerlerinin tespitinde “**Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**” kullanılmamıştır.

4.i. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli taşınmaz ile birlikte değerlemeye konu 6490 ada 19-21 ve 24 no’lu “Arsa” vasıflı gayrimenkuller, söz konusu “Otogar” olarak işletilen yapının tamamlayıcı unsuru olarak kullanılmasından dolayı ayrı ayrı tasarrufları için proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4.i. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz tek bir gelir kalemine sahiptir. Tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunmamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yapılamamıştır.

4.j. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

*Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede “Ticari” nitelikli konumlu parseller ile eşdeğer şerefiyeye, “Konut” nitelikli konumlu parsellere göre ise şerefiye değerinin yüksek olduğuna kanaat getirilmiştir. Bölge emlakçıları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda arsalar için birim fiyatlarının 500,00 TL/m² ile 600,00 TL/m² aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 325,00 TL/m² ile

350,00 TL/m² aralığında olduğuna kanaat getirilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu "İş Merkezi" imar durumuna sahip parsellerin arsa değeri için birim fiyatları olarak ~550,00 TL/m² olarak değer takdiri uygun görülmüştür. Değerleme konusu parsellerin arsa değerleri aşağıda ki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	BİRİM FİYAT	ARSA DEĞERİ
1	6490	19	33194,63 m ²	549,79 TL	18.250.000,00 TL
2	6490	21	4385,60 m ²	549,53 TL	2.410.000,00 TL
3	6490	22	9021,85 m ²	549,78 TL	4.960.000,00 TL
4	6490	24	5233,78 m ²	549,32 TL	2.875.000,00 TL
TOPLAM			51835,86 m ²	549,72 TL	28.495.000,00 TL

*Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu otopark binasının mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 19.228 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 4/B olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 860,00 TL/m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiştir.

Söz konusu bilgiler dahilinde 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

19.228 m² x 860,00 TL/m² x 0,90= **14.882.472,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

*Değerleme konusu 6490 ada 19 parsel ve 6490 ada 21 parsel parsel üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamakta olup mahallen gerçekleştirilen incelemelerde elde edilen saha betonu ölçümlenmeleri ile saha betonu maliyeti değerlendirilmede göz önünde bulundurulmuştur.

6490 ada 19 parsel saha betonu maliyeti: 24.800 m² x 40,00 TL/m²= **992.000,00 TL/m²**

6490 ada 21 parsel saha betonu maliyeti: 4.025 m² x 40,00 TL/m²= **161.000,00 TL/ m²**

Yukarıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazların; arsa değerleri ile 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu yapının yapı maliyeti ve 6490 ada 19 parsel ve 6490 ada 21 parselin saha betonu maliyeti dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın "Maliyet Oluşumları Analizi" ile elde edilen toplam değeri aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

(Tablo içerisinde yer alan şerefiye değeri yapının bir bütün kullanılması sebebiyle tek kalem olarak eklenmiştir.)

ADA	PARSEL	ARSA ALANI	ARSA BİRİM FİYAT	ARSA DEĞERİ	YAPI MALİYETİ	SAHA BETONU MALİYETİ	ŞEREFİYE DEĞERİ
6490	19	33194,63 m ²	549,79 TL	18.250.000,00 TL	0,00 TL	992.000,00 TL	1.469.528,00 TL
6490	21	4385,60 m ²	549,53 TL	2.410.000,00 TL	0,00 TL	161.000,00 TL	
6490	22	9021,85 m ²	549,78 TL	4.960.000,00 TL	14.882.472,00 TL	0,00 TL	
6490	24	5233,78 m ²	549,32 TL	2.875.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	
TOPLAM DEĞER					46.000.000,00 TL		

4.k. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları raporumuz ekinde sunulmuştur. (*)

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

(*) Bkz. Rapor Eki / b. Şirketçe Rapora İlave Olarak Verilen Bilgi ve Belgeler / Piyasa Araştırması

4.I. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölge emlakçıları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda Otogar içerisinde zemin kat seviyesinde yer alan ünitelerin ticari şerefiye değeri diğer katlarda konumlu ünitelere göre yüksek seviyede olduğuna kanaat getirilmiş ve aylık kira birim metrekare değerinin 100,00 TL/m² ile 120,00 TL/m² aralığında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Otogar içerisinde zemin kata göre ticari şerefiyenin düşük olduğu bodrum, 1.normal ve 2.normal katta yer alan ünitelerin aylık kira birim metrekare değerinin 35,00 TL/m² ile 45,00 TL/m² aralığında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Söz konusu bilgiler dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın mevcut ve yasal aylık ve yıllık kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Yasal kira bedeli:

Bodrum Kat Aylık Kira Değeri; 423 m² x 40,00 TL/m²= 16.920,00 TL

Zemin Kat Aylık Kira Değeri; 1.202 m² x 110,00 TL/m²= 132.220,00 TL

1.Normal Kat Aylık Kira Değeri; 1.872 m² x 40,00 TL/m²= 74.880,00 TL

2.Normal Kat Aylık Kira Değeri; 460 m² x 40,00 TL/m²= 18.400,00 TL

Toplam Yasal Aylık Kira Değeri; 242.420,00 TL

Toplam Yasal Yıllık Kira Değeri; 242.420,00 TL x 12 ay= 2.909.040,00 TL

Mevcut kira bedeli:

Bodrum Kat Aylık Kira Değeri; $423 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ TL/m}^2 = 16.920,00 \text{ TL}$

Zemin Kat Aylık Kira Değeri; $1.615 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ TL/m}^2 = 177.650,00 \text{ TL}$

1.Normal Kat Aylık Kira Değeri; $1.872 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ TL/m}^2 = 74.880,00 \text{ TL}$

2.Normal Kar Aylık Kira Değeri; $460 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ TL/m} = 18.400,00 \text{ TL}$

Toplam Yasal Aylık Kira Değeri; 287.850,00 TL

Toplam Yasal Yıllık Kira Değeri; 287.850,00 TL x 12 ay= 3.454.200,00 TL

4.m.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu 6490 ada 19 parsel, 6490 ada 21 parsel ve 6490 ada 24 parsel ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki sıkıntı teşkil edilecek durum bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel ile ilgili olarak taşınmazın hisseli gayrimenkul vasfında olması ve tapu kayıtlarında bulunan “Dava Şerhi” satışa engel bir durum teşkil etmemektedir ancak, dava şerhi nedeniyle taşınmaz ipotek sahibi lehine, mülk sahibi aleyhine riskli durumdadır.

4.n. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemede konu taşınmazın konumlandığı parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

4.o. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkullerin imar planları doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılması nedeniyle En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.p. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konusu taşınmazlar mevcut tapu kayıtlarında ana taşınmaz niteliğinde olup 6490 ada 19 parsel, 6490 ada 21 parsel ve 6490 ada 24 parsel “Arsa” vasıflı, 6490 ada 22 parsel ise “Şehirler Arası Otobüs Terminali” vasıflıdır.

Taşınmazlardan 6490 ada 19 parsel hisseli gayrimenkul vasfındadır. Taşınmazın 15000/2400000 hissesi Muzaffer Cömert, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 1000/25000 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır.

Hisseli gayrimenkul vasfında olan 6490 ada 19 parselin değeri;

18.250.000,00 TL (Arsa değeri) + 992.000,00 TL (Saha betonu maliyeti)= 19.242.000,00 TL olup maliklerin hisselerine düşen değerler aşağıda belirtilmiştir.

Muzaffer Cömert hissesinin değeri;

19.242.000,00 TL x 15000/2400000= 120.262,50 TL

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesinin değeri;

19.242.000,00 TL x 763000/800000= 18.352.057,50 TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi hissesinin değeri;

19.242.000,00 TL x 1000/25000= 769.680,00 TL

4.q. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak değerlemesinde “Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı” kullanılmamış olup bölgedeki Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı pay oranlarının incelemesi de yapılmamıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.a. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

Taşınmaza mevcutta kat irtifakı tesis edilmediği göz önüne alınarak değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz tek bir gelir kalemine sahiptir. Tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yapılamamıştır.

5.b. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE GEREKÇELERİ

Değerlemeye konu taşınmazın niteliğinin “Otogar” olması sebebiyle “Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projenin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş” çerçevesinde engel olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bina 29.6.2001 tarihinden sonra inşaa edildiği için Yapı Denetim kapsamında inşaa edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz “Otogar” nitelikli olarak halihazır durumuna ve mimari proje durumuna itibar edilerek yapılmıştır. Taşınmazın yerine gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin olmaması nedeniyle, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama da yapılamamıştır.

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Ancak değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilmesi için taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

Parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

Gayrimenkul için kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olduğundan Nakit / Gelir Akımları Analizi yapılamamıştır.

Rapora konu gayrimenkullerin imar planları doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşaa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılması nedeniyle En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

Tek bir yöntem “Maliyet Oluşumları Analizi” kullanılmış olduğundan farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması yapılmamıştır.

5.c. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın mahal incelemelerinde İlkadım Belediyesi arşivinde incelenen ruhsat ve eklerine uygun inşaaat alanı ve kat adedi olarak inşaa edildiği görülmüştür. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerinde basit tadilatlar dahilinde kiralanabilir ünite brüt alanları arttırılarak inşaa edildiği görülmüş olup söz konusu değişiklikler ile ilgili olarak herhangi bir tutanak bulunmaması ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle yasal bir engel teşkil etmediğine kanaat getirilmiştir.

5.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Ayni Sermaye" başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası'nda belirtilen taşınmazlar üzerinde şerh gibi kısıtlayıcı nitelikte tapu kayıtları için değerlendirme raporunun 3.d maddesinde açıklanan hususa istinaden taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel olmayacağı kabul edilmiştir.

6. SONUÇ

6.a. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazların rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazların Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföylerinde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6.b. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşai kalitesine, halihazır durumuna, kullanım alanlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

KDV Hariç Piyasa Değeri; **46.000.000,00 TL (Kırkaltımilyon Türk Lirası)**

(16.561.656 –USD, 14.888.176 –EURO)

KDV Dahil Piyasa Değeri; **54.280.000,00 TL (Ellidörtmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası)**

(19.542.754 –USD, 17.568.048 –EURO)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,7775 TL ; 1,-EURO = 3,0897 TL'dir.

Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında

TCMB Döviz Satış Kuru esas alınmıştır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 12/08/2015 (Değerleme tarihi : 07/08/2015)

Saygılarımızla,

Erdem YILMAZ
Değerleme Uzmanı



Ahmet Ulaş DEMİRAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı



KARE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks
Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Beşiktaş/İST.
T.: 0212 873 49 49 F.:0212 873 49 50
Beylikduzu V.D. 524 058 9923

RAPOR EKİ**a. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

- Değerleme Uzmanı'nın özgeçmişi
- Değerleme Uzmanı'nın Değerleme Uzmanlığı Lisans örneği

b. ŞİRKETÇE RAPORA İLAVE OLARAK VERİLEN BİLGİ VE BELGELER

- Piyasa araştırması
- Gayrimenkul Değerleme Hizmet Alımı Sözleşmesi
- Konum Krokisi
- Tapu senedi sureti
- Tapu Sicil Müdürlüğü'nce verilen takyidatlı tapu kayıt bilgileri (2 sayfa)
- Harita (Plan) Örneği
- İmar Durum Belgesi Örneği
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Kat planları
- Katlar itibariyle kullanım alanı bilgi tablosu
- Fotoğraflar

PİYASA ARAŞTIRMASI

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede Ankara yoluna yaklaşık 25 m cephesi bulunan 1.915 m² alanlı ticari nitelikli boş arsa 1.250.000,00 TL bedel ile satışıdır. Yapılan görüşmede konu parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz unsur olmadığı, yapılaşma koşullarının emsal:1,60 ile taks:0,40 olduğu ve satış bedeli içerisinde pazarlık payının bulunmadığı öğrenilmiştir. Konu emsalin değerlendirme konusu “İş Merkezi” nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiye değerine sahip olduğu öngörülmektedir.(652,74 TL/m²)

Bayındır Gayrimenkul: 0 507 597 85 88

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede Ankara yoluna yaklaşık 40 m cephesi bulunan 4.800 m² alanlı ticari nitelikli boş arsa 3.000.000,00 TL bedel ile satışıdır. Yapılan görüşmede konu parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz unsur olmadığı, yapılaşma koşullarının emsal:1,60 ile taks:0,40 olduğu ve satış bedeli içerisinde pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Satış bedeli içerisinde pazarlık payı düşüldüğü takdirde konu emsalin 2.800.000,00 TL bedel ile alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Konu emsalin değerlendirme konusu “İş Merkezi” nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiye değerine sahip olduğu öngörülmektedir. (583,33 TL/m²)

Asil Emlak: 0 544 612 57 57.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede Ankara Yolu'na yaklaşık 35 m cephesi bulunan 6.552 m² alanlı ticari nitelikli boş arsa 4.250.000,00 TL bedel ile satışıdır. Yapılan görüşmede konu parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz unsur olmadığı, yapılaşma koşullarının emsal:1,60 ile taks:0,40 olduğu ve satış bedeli içerisinde pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Satış bedeli içerisinde pazarlık payı düşüldüğü takdirde konu emsalin 4.000.000,00 TL bedel ile alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Konu emsalin değerlendirme konusu “İş Merkezi” nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiye değerine sahip olduğu öngörülmektedir.(610,50 TL/m²)

Bersu Emlak: 0 532 138 99 03

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, konum şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşük seviyede olan 3.070 m² alanlı ticari nitelikli boş arsa 1.550.000,00 TL bedel ile satışıdır. Yapılan görüşmede konu parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz unsur olmadığı ve satış bedeli içerisinde pazarlık payının olmadığı öğrenilmiştir. (504,88 TL/m²)

Asil Emlak: 0 544 612 57 57

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 1.400 m2 alanlı konut nitelikli arsa 490.000,00 TL bedel ile satıştır. Konu emsalin mevcut imar durumu dikkate alındığında değerleme konusu parsellerin şerefiyede değeri konu emsalin şerefiye değerine göre yüksek seviyede olduğuna kanaat getirilmiştir. (350,00 TL/m2)

Berta Arsa Ofisi: 0 544 390 80 08

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 2.830 m2 alanlı konut nitelikli arsa 1.000.000,00 TL bedel ile satıştır. Konu emsalin mevcut imar durumu dikkate alındığında değerleme konusu parsellerin şerefiyede değeri konu emsalin şerefiye değerine göre yüksek seviyede olduğuna kanaat getirilmiştir. (353,35 TL/m2)

Berta Arsa Ofisi: 0 544 390 80 08

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede Ankara Yolu cepheli bulunan 25.000 m2 alanlı ticari nitelikli boş arsa 15.000.000,00 TL bedel ile satıştır. Yapılan görüşmede konu parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz unsur olmadığı ve satış bedeli içerisinde pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Satış bedeli içerisinde pazarlık payı düşüldüğü takdirde konu emsalin 14.500.000,00 TL bedel ile alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Konu emsalin değerleme konusu "İş Merkezi" nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiye değerine sahip olduğu öngörülmektedir.(580,00 TL/m2)

Elif Emlak: 0 544 278 57 57

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede Ankara Yolu cepheli bulunan 6.000 m2 alanlı ticari nitelikli boş arsa 3.600.000,00 TL bedel ile satıştır. Yapılan görüşmede konu parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili herhangi bir olumsuz unsur olmadığı ve satış bedeli içerisinde pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Satış bedeli içerisinde pazarlık payı düşüldüğü takdirde konu emsalin 3.400.000,00 TL bedel ile alıcı bulabileceği tahmin edilmektedir. Konu emsalin değerleme konusu "İş Merkezi" nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiye değerine sahip olduğu öngörülmektedir.(566,66 TL/m2)

Artı Yatırım Gayrimenkul: 0 532 696 55 17

*Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede “Ticari” nitelikli konumlu parseller ile eşdeğer şerefiyeye, “Konut” nitelikli konumlu parsellere göre ise şerefiye değerinin yüksek olduğuna kanaat getirilmiştir. Bölgede ticari nitelikli taşınmazların bölge emlakçıları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve yukarıda değeri sorulan emsal analizleri sonucunda birim fiyatlarının 500,00 TL/m² ile 600,00 TL/m² aralığında, konut nitelikli parsellerin ise birim fiyatlarının 325,00 TL/m² ile 350,00 TL/m² aralığında olduğuna kanaat getirilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “İş Merkezi” imar durumuna sahip parsellerin birim fiyatları olarak ~550,00 TL/m² olarak değer takdiri uygun görülmüştür. Değerleme konusu parsellerin arsa değerleri aşağıda belirtilmiştir.

*Değerleme konusu “Otogar” nitelikli taşınmazın kiralanabilir alanları ile benzer nitelikli emsal bulunamamıştır.

Bölge emlakçıları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve mahallinde elde edilen bilgiler sonucunda Otogar içerisinde zemin kat seviyesinde yer alan ünitelerin ticari şerefiye değeri diğer katlarda konumlu ünitelere göre yüksek seviyede olduğuna kanaat getirilmiş ve aylık kira birim metrekare değerinin 100,00 TL/m² ile 120,00 TL/m² aralığında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Otogar içerisinde zemin kata göre ticari şerefiyenin düşük olduğu bodrum, 1.normal ve 2.normal katta yer alan ünitelerin aylık kira birim metrekare değerinin 35,00 TL/m² ile 45,00 TL/m² aralığında olduğuna kanaat getirilmiştir.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Erdem Yılmaz
Doğum Tarihi : 25/12/1980
Medeni Hali : Evli
Ünvanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi / 2003
Yabancı Dil : İngilizce
Lisans : TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları
Birliği tarafından verilmiş Değerleme Uzmanlığı lisansı

Lisans Tarih ve Nosu : 10/11/2008 - 400890

Mesleki Tecrübe

Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : Kasım 2004 - Ocak 2009

Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Şahıs Firması : Ocak 2009 - Ocak 2011

Değerleme Uzmanı

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : Şubat 2011 - Devam ediyor.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

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

Erdem YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Konum Krokisi



Tapu Kayıtları

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.08.2015 14:01:46	2015-24987	20150806-1945-F01168	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	5244661	Clit / Sayfa No	19 / 1874	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 19	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	33194,63000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	MUZAFFER CÖMERT	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		15000 / 2400000	İmar (TSM) - 5.4.2004 - 2266	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)		16.04.2012 - 6273	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		763000 / 800000	Satış - 18.2.2011 - 2446	
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1000 / 25000	Kamulaştırma - 7.2.2012 - 1923	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.08.2015 14:02:23	2015-24988	20150806-1945-F01166	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	1972539	Cilt / Sayfa No	19 / 1876	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 21	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	4385,60000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 18.2.2011 - 2446		

Rapor Tarihi / Saati : 06.08.2015 / 14:17



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.08.2015 14:02:48	2015-24989	20150806-1945-F01164	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	1972540	Cilt / Sayfa No	19 / 1877	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 22	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	9021,85000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 18.2.2011 - 2446		

Rapor Tarihi / Saati : 06.08.2015 / 14:17



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.08.2015 14:03:03	2015-24990	20150806-1945-F01162	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevki		
Zemin No	26083863	Cilt / Sayfa No	25 / 2475	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 24	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	5233,78000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 06.08.2015 / 14:17



Ruhsat ve İskan Belgeleri

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTAHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN	
Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		24. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		25. Hukuki durumu		34. Adı soyadı, ünvanı	
Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		26. Kurum sicil no		27. Bağlı olduğu vergi dai. GAZİLER		36. Büro tescil no	
Vergi dairesi sicil no 7420036297		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarihi ve no		38. Sigorta sicil no	
Adres NECİPBEY CAD. SAMSUN		32. Adres NECİPBEY CAD. SAMSUN		33. İmza		40. Adres	
Yapının ünileminin kullanma amacı OTOGAR		43. Ünite sayısı 202		44. Yüzölçümü (m2) 13212		45. Benzer yapı sayısı 1	
ORTAK ALANLAR		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 202		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 202		51. Yapı inşaat alanı (m2) 19200	
		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3		55. Yapının toplam kat sayısı 4	
		57. Yapının Yüksekliği 13.95		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı 4	
		61. 1m2 maliyeti		62. Yapının inşaat maliyeti 448 YTL		63. Yapının arsa değeri 8601600 YTL	
Toplam		202		19200		1804370 YTL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
SITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
Uzaktan ısıtmalı kalorifer		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı		<input type="checkbox"/> Kömürlük		<input type="checkbox"/> Yığma	
Bina içi kalorifer		<input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes.		<input type="checkbox"/> Sığınak		<input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas)	
Kat kaloriferi		<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon		<input checked="" type="checkbox"/> Otopark		<input type="checkbox"/> Çelik	
Doğalgaz sobası		<input type="checkbox"/> Foseptik		<input type="checkbox"/> Yangın merdiveni		<input type="checkbox"/> Ahşap	
Soba		<input type="checkbox"/> Arıtma		<input checked="" type="checkbox"/> Asansör		<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	
Klima		68. SICAK SU		<input type="checkbox"/> Ortak depo		<input type="checkbox"/> Tünel kalıp	
		Temin Şekli		<input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi		<input type="checkbox"/> Yarı dökme	
		<input type="checkbox"/> Termosifon		<input type="checkbox"/> Bekçi klübesi		<input type="checkbox"/> Kompozit	
		<input type="checkbox"/> Şofben		<input type="checkbox"/> Su deposu		<input type="checkbox"/> Prefabrik	
AKIT CİNSİ		Yakıt cinsi		<input type="checkbox"/> Kuyu suyu		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Doğalgaz		<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz		<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> LPG		<input type="checkbox"/> LPG		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Fuel-oil		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> Katı Yakıt		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
YAPI PROJELERİ							
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no		77. Oda belge no	
İŞİK CANER		7141				KALE MAH. ORHANIYE GEÇ. NO 4/3 SAMSUN	
HALİL GENÇKURT		34880				ATATÜRK BULVARI APAYDIN İŞHANI 4/6	
H.CELİL KURADA		14099				ÇİFTEHAMAM CAD. VAKIF İŞHANI KAT-4	
N. CUMHUR KÖSE		11678					
78. İmza							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : 0003 0006

1. Belgeyi veren kurum
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2. Belgenin verilmiş amacı: Kısmi kullanma izni Yapı kullanma izni

3. Belgeye esas ruhsat
 Yeni yapı İlave Kat ilavesi Tadilat
 Kullanım değişikliği Fosseptik İstinat duvarı Bahçe duvarı
 Yenileme Yeniden

4. Belgenin onay tarihi: **15.11.2006**

5. Belge no: **03**

6. Pafta no: **19J1A** 7. Ada no: **6490** 8. Parsel no: **22**

9. İmar planı onay tarihi: **06.06.2002** 10. Parselasyon planı onay tarihi: **11.12.2003** 11. İmar durumu: **VAZİYET PLANLI** 12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): **OTOGAR-9021.85**

13. ÇED raporu onay tarihi: **11.12.2003** 14. Zemin etüdü onay tarihi: **11.12.2003** 15. Tapu tescil belgesi veren kurum: **1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.** 16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi: **11.12.2003-13463**

17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: **01.11.2005-12** 18. Tadilat ruhsatı tarihi: **01.11.2005-12** 19. Ruhsat yenileme tarihi: **01.11.2005-12** 20. Yeniden ruhsat tarihi: **01.11.2005-12** 21. Ruhsat takip no: **0012 005**

YAPI SAHİBİNİN **YAPI MÜTEAHHİDİNİN** **ŞANTIYE ŞEFİNİN**

22. Adı soyadı, ünvanı: **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ** Özel Kamu

27. Adı soyadı, ünvanı: **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

28. Hukuki durumu: **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

37. Adı soyadı, ünvanı: **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

38. Oda sicil no: **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

23. Bağlı olduğu vergi dairesi: **GAZİLER**

29. Kurum sicil no: **GAZİLER**

30. Bağlı olduğu v. Dairesi: **GAZİLER**

31. Vergi dairesi sicil no: **7420036297**

39. Büro tescil no: **GAZİLER**

40. Oda belge no: **GAZİLER**

24. Vergi dairesi sicil no: **7420036297**

32. Sigorta sicil no: **GAZİLER**

33. Sözleşme tarihi ve no: **GAZİLER**

34. Müteahhlik karnesi no: **GAZİLER**

41. Sigorta sicil no: **GAZİLER**

42. Sözleşme tarihi ve no: **GAZİLER**

25. Adres: **NECİPBEY CAD. SAMSUN**

26. İmza: **NECİPBEY CAD. SAMSUN**

35. Adres: **NECİPBEY CAD. SAMSUN**

36. İmza: **NECİPBEY CAD. SAMSUN**

43. Adres: **NECİPBEY CAD. SAMSUN**

44. İmza: **NECİPBEY CAD. SAMSUN**

5. Yapının ünitelerinin kullanma amacı: **OTOGAR**

46. Ünite sayısı: **202**

47. Yüzölçümü (m²): **13212**

48. Benzer yapı sayısı: **1**

49. Toplam yapı sayısı: **1**

50. Yapının taban alanı (m²): **9021.85**

51. Toplam taban alanı (m²): **9021.85**

52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: **202**

53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: **202**

54. Yapı inşaat alanı (m²): **19.200**

55. Toplam yapı inşaat alanı (m²): **19.200**

56. Yapının yol kotu alt kat sayısı: **1**

57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: **3**

58. Yapının toplam kat sayısı: **4**

59. İlave kat sayısı: **4**

60. Yapının yüksekliği: **13.95**

61. İlave kat yüksekliği: **4**

62. Yapının sınıfı: **4**

63. Yapının grubu: **B**

64. 1 m² maliyeti (YTL): **475**

65. Yapının inşaat maliyeti (YTL): **9120000**

66. Yapının arsa değeri (YTL): **3.157.647**

67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): **12277647**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ
 Uzaktan ısıtılmalı kalorifer Bina içi kalorifer Kat kaloriferi Doğalgaz sobası Kömür Jima

70. TESİSATLAR
 Yangın tesisatı Paratoner Haberleşme tes. Elektrik Jeneratör Kanalizasyon Fosseptik Hidrafor Arıtma

71. SICAK SU
Temin Şekli: Termosifon Şofben Kombi Güneş Kollekt. Müşterek Termal

Yakıt Cinsi: Otogaz LPG Fuel-oil Elektrik Termal

69. YAKIT CİNSİ
 Katı yakıt Güneş Fuel-oil Termal Doğalgaz Rüzgar LPG Elektrik

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI
 Kömürlük Sığınak Otopark Yangın merdiveni Asansör Ortak depo Kapıcı dairesi Bekçi kulübesi Su deposu Kuyu suyu Şehir suyu

73. YAPIM SİSTEMLERİ
 Yığma (kagir) İskelet (karkas) Çelik Ahşap Betonarme Fünel kalıp Feninde dökme Kompozit Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME
 Braket Beton blok Tuğla Hatif panel Taş Ahşap Kerpiç Gazbeton Plak Kiriş Mantar döşeme Asmolen Ahşap

75. DÖŞEME
 Plak Kiriş Mantar döşeme Asmolen Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. Tarih ve numarası: **77. Ünitenin adı:**

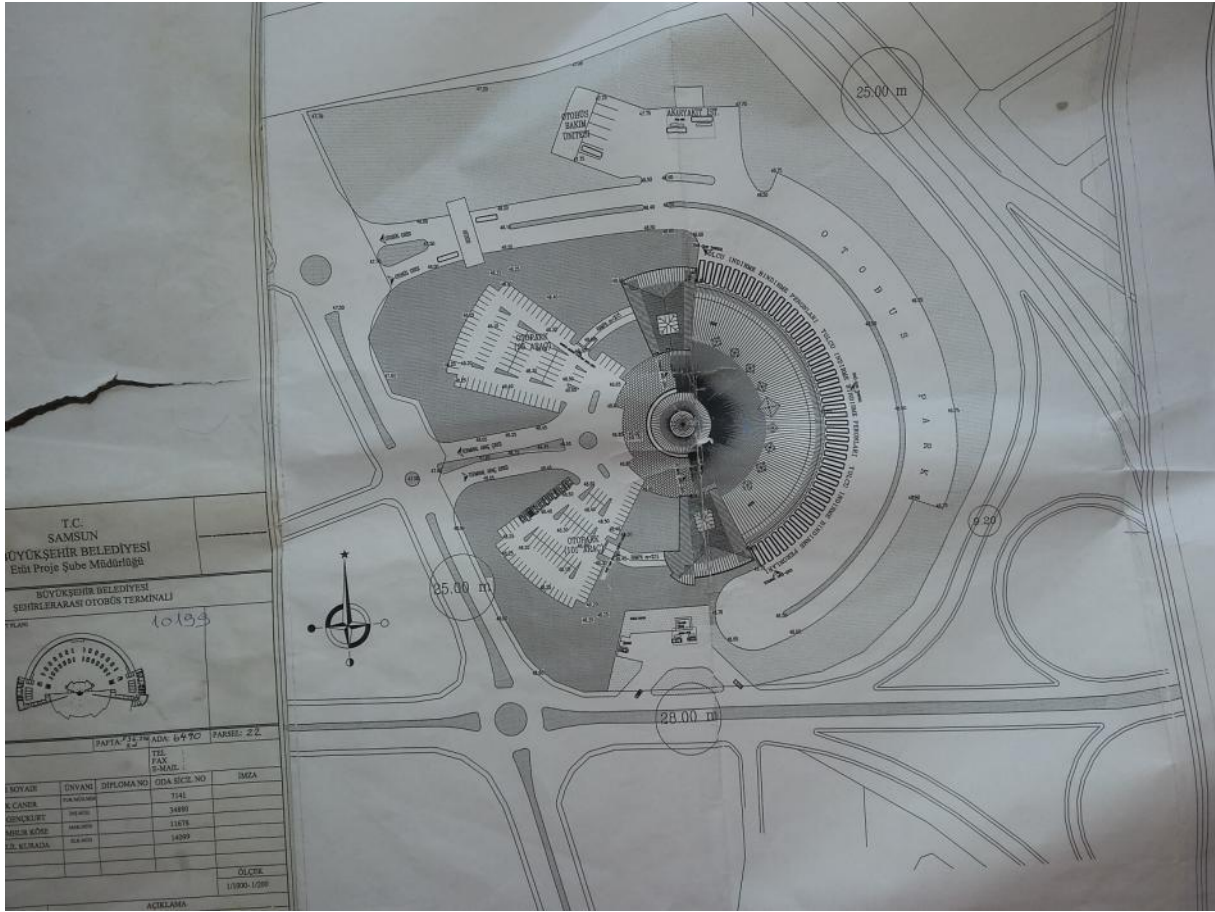
Konutun salon dahil oda sayısı: **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7** **TOPLAM**

78. Daire sayısı: **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7**

79. Parke olan daire sayısı: **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7**

80. Bir dairenin yüzölçümü: **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7**

Proje Fotoğrafları



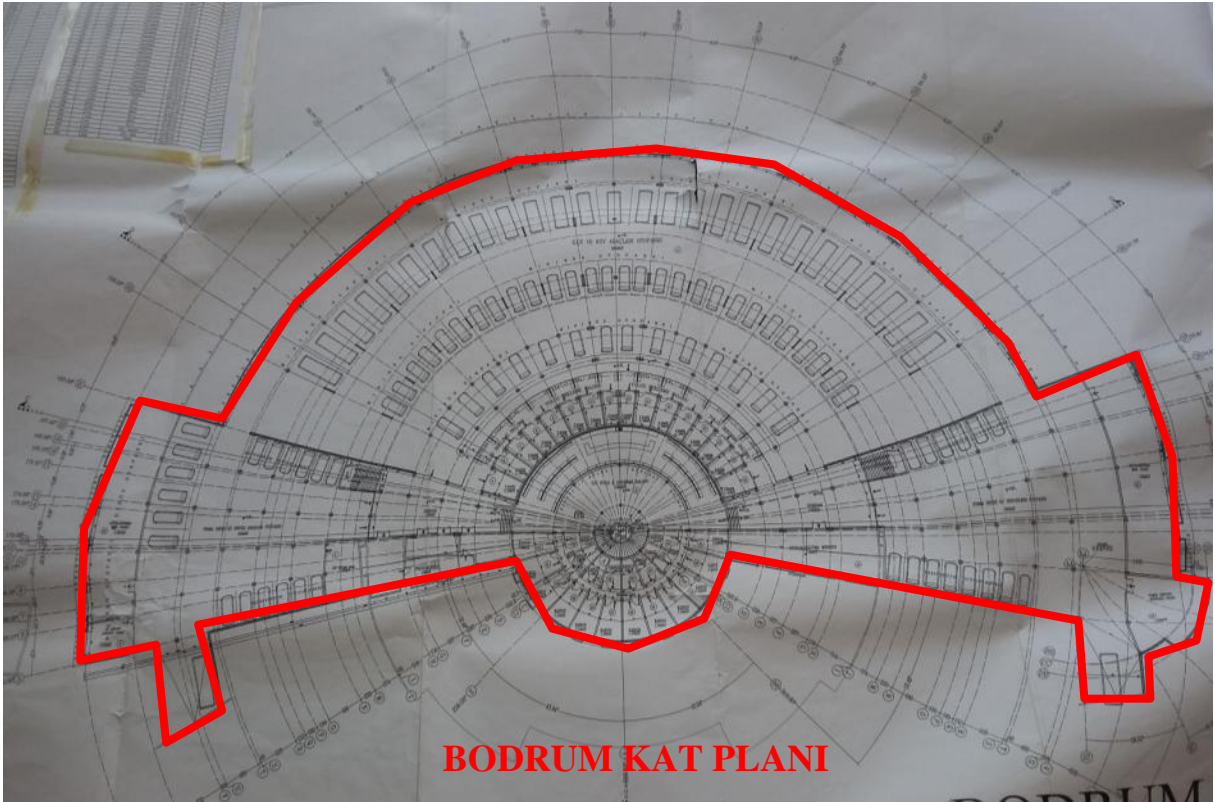
Kıran Mah.
Ada: 6490
Parceli: 22

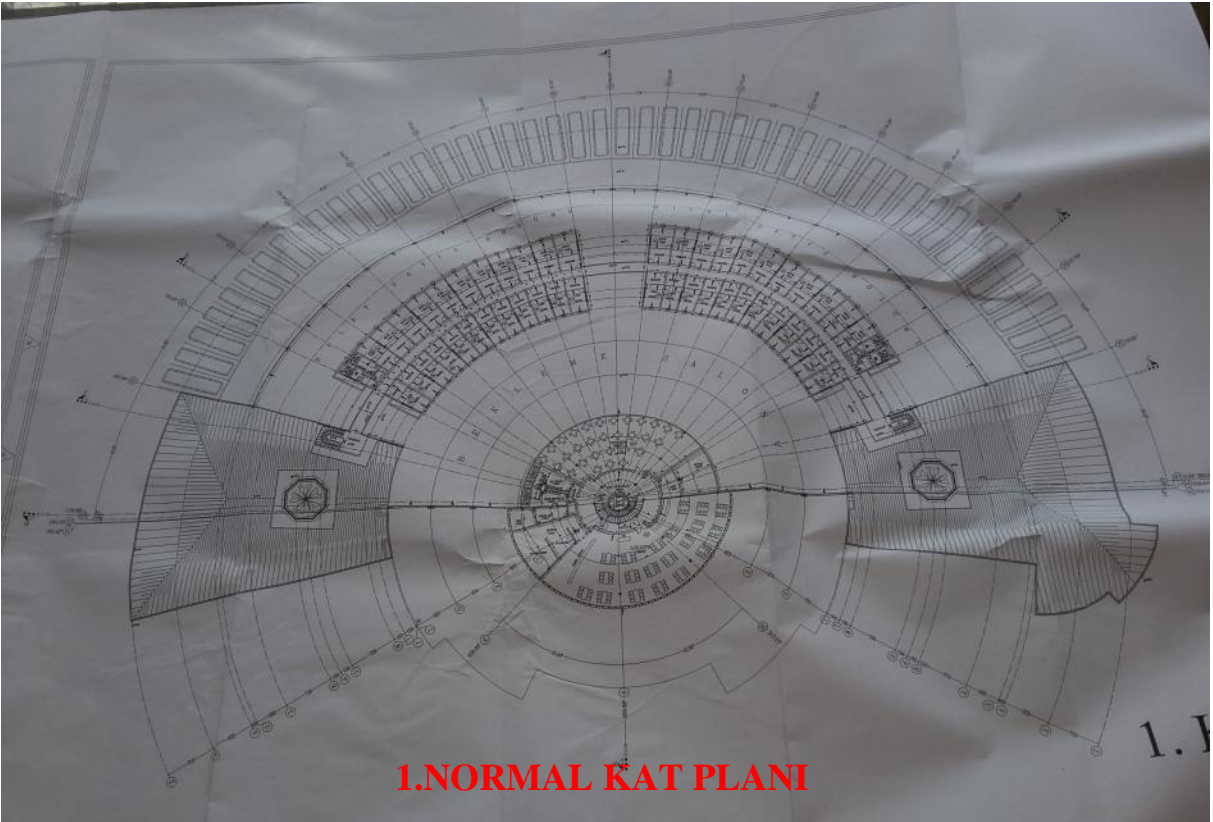
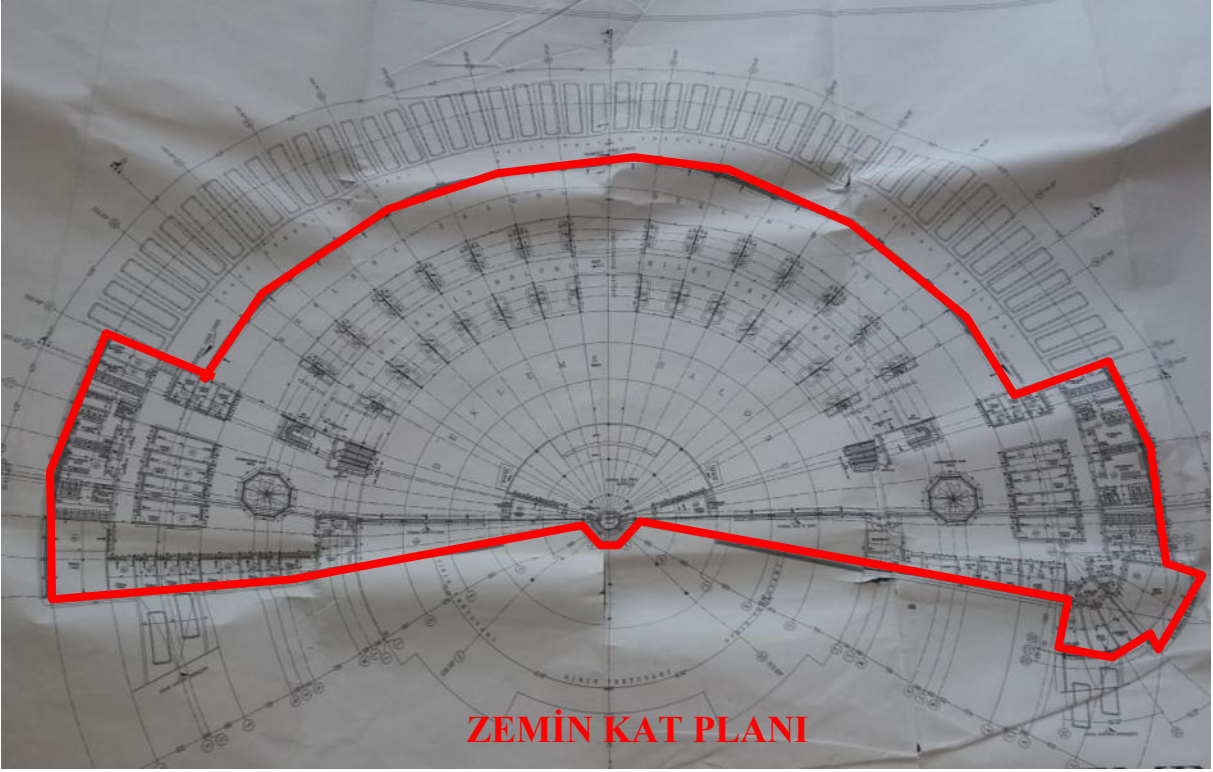
ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

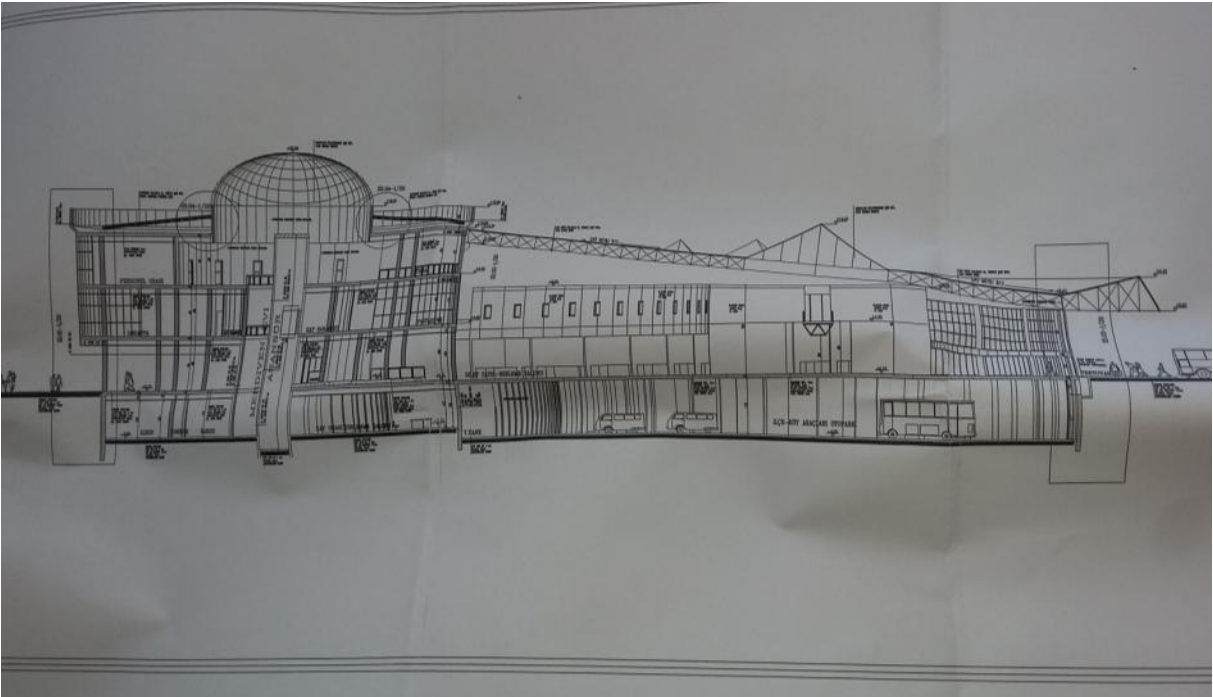
Bağımsız Bölüm No	Faz	Niteliliği	Alan	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliliği	Alan
1	Bodrum kat	Otopark	8941.45 m ²	25	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
2	Bodrum kat	Su dep. od.	37.19 m ²	26	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
3	Bodrum kat	Çöp toplama od.	45.90 m ²	27	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
4	Bodrum kat	Trafik menkaat	108.00 m ²	28	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
5	Bodrum kat	Yazıhane	9.28 m ²	29	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²
6	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	30	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²
7	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	31	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²
8	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	32	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²
9	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	33	Bodrum kat	Kargo	10.14 m ²
10	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	34	Bodrum kat	Kargo	9.72 m ²
11	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	35	Bodrum kat	Kargo	9.28 m ²
12	Bodrum kat	Yazıhane	6.22 m ²	36	Bodrum kat	Kargo	9.38 m ²
13	Bodrum kat	Yazıhane	6.22 m ²	37	Bodrum kat	Kargo	9.38 m ²
14	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	38	Bodrum kat	Kargo	9.28 m ²
15	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	39	Bodrum kat	Kargo	9.72 m ²
16	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	40	Bodrum kat	Kargo	10.14 m ²
17	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	41	Bodrum kat	Çay ocağı ve gözetleme salonu	597.00 m ²
18	Bodrum kat	Yazıhane	7.75 m ²	42	Bodrum kat	Havalandırma mek. odası	214.00 m ²
19	Bodrum kat	Yazıhane	7.88 m ²	43	Bodrum kat	Yük depolama salonu	120.05 m ²
20	Bodrum kat	Yazıhane	9.28 m ²	44	Bodrum kat	Havalandırma Mak. Odası	128.59 m ²
21	Bodrum kat	Kargo	19.84 m ²	45	Bodrum kat	Emanet Odası	77.11 m ²
22	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²	46	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m ²
23	Bodrum kat	Kargo	19.35 m ²	47	Zemin kat	WC - Bay	65.80 m ²
24	Bodrum kat	Kargo	17.97 m ²	48	Zemin kat		

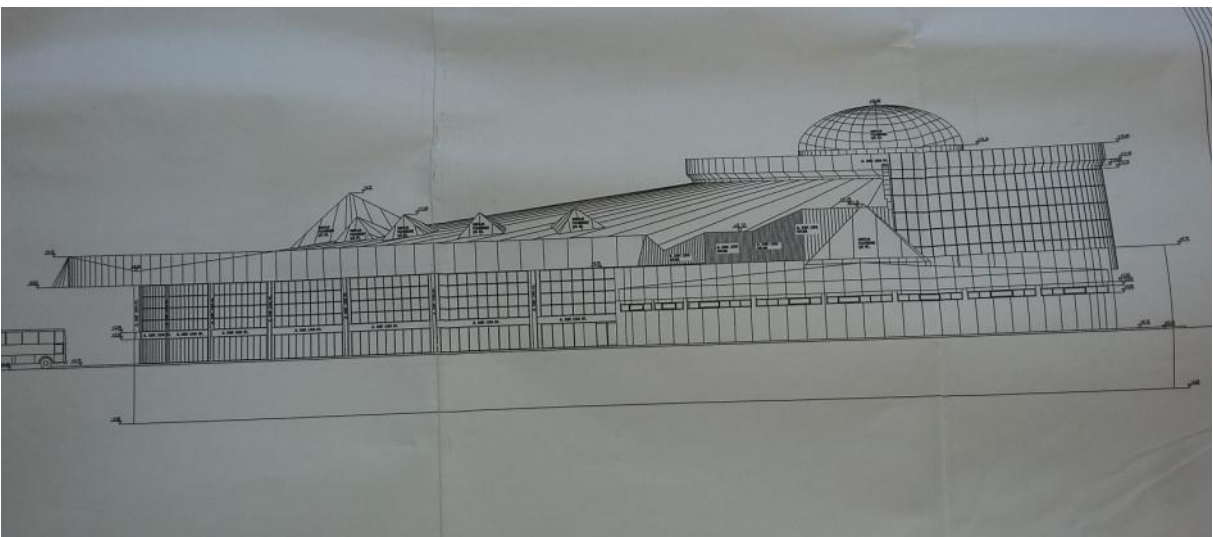
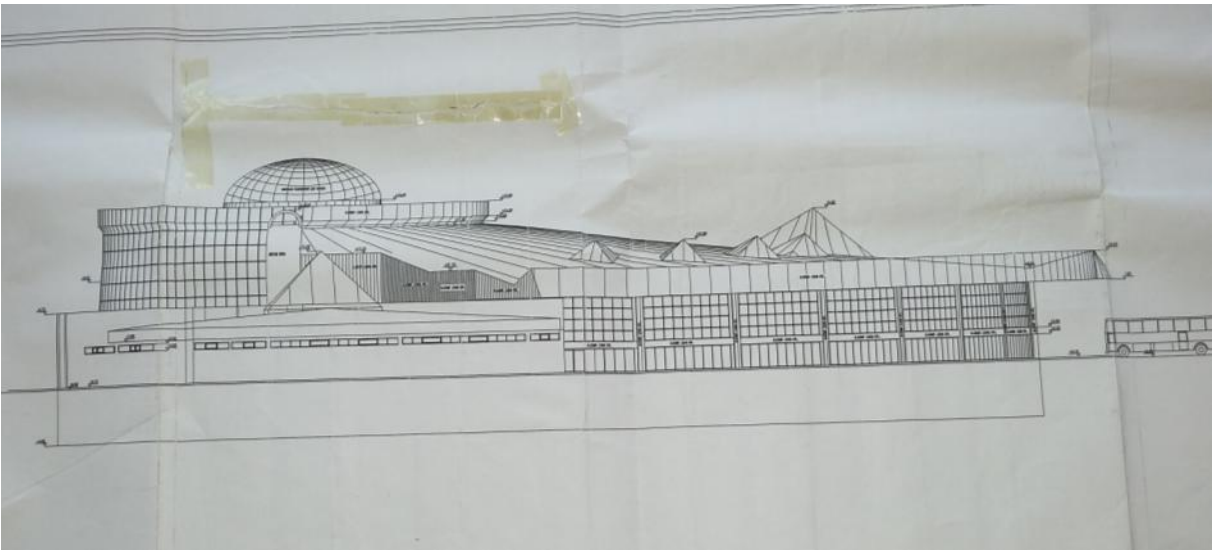
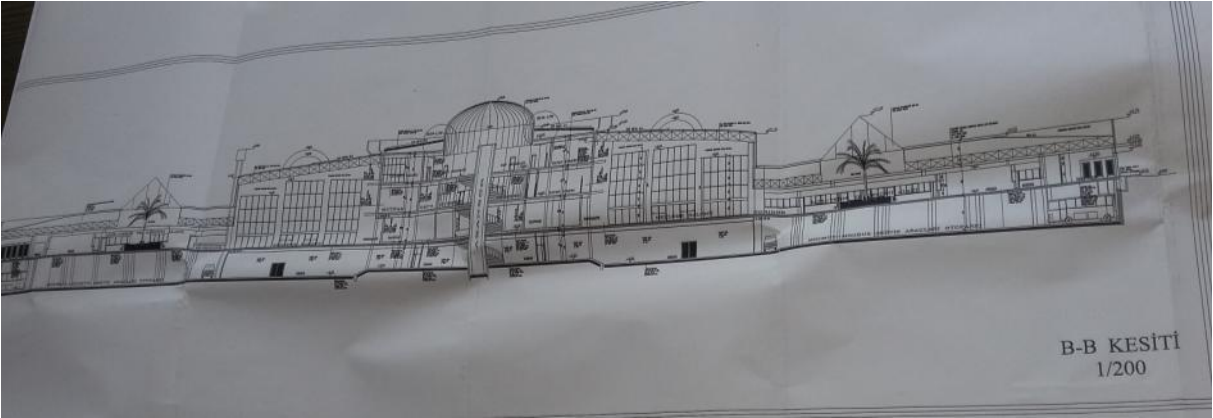
Bağımsız Bölüm No	Faz	Niteliliği	Alan	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliliği	Alan
49	Zemin kat	Özellik Odası	25.72 m ²	67	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
50	Zemin kat	Özellik Odası	13.88 m ²	68	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
51	Zemin kat	Özellik Odası	13.88 m ²	69	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
52	Zemin kat	Özellik Odası	13.88 m ²	70	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
53	Zemin kat	Özellik Odası	14.74 m ²	71	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
54	Zemin kat	Özellik Odası	20.47 m ²	72	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
55	Zemin kat	Özellik Odası	18.18 m ²	73	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
56	Zemin kat	Özellik Odası	9.82 m ²	74	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
57	Zemin kat	Özellik Odası	16.43 m ²	75	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
58	Zemin kat	Özellik Odası	20.32 m ²	76	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
59	Zemin kat	Özellik Odası	11.83 m ²	77	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
60	Zemin kat	Özellik Odası	13.47 m ²	78	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
61	Zemin kat	Özellik Odası	13.39 m ²	79	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
62	Zemin kat	Özellik Odası	17.28 m ²	80	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
63	Zemin kat	Özellik Odası	28.08 m ²	81	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
64	Zemin kat	Özellik Odası	28.08 m ²	82	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
65	Zemin kat	Özellik Odası	28.08 m ²	83	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
66	Zemin kat	Özellik Odası	28.08 m ²	84	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
67	Zemin kat	Özellik Odası	28.08 m ²	85	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
68	Zemin kat	Özellik Odası	3.00 m ²	86	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
69	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	87	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
70	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	88	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
71	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	89	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
72	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	90	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
73	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	91	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
74	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	92	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
75	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	93	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
76	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	94	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
77	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	95	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
78	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	96	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
79	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	97	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
80	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	98	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
81	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	99	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
82	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	100	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
83	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	101	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
84	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	102	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
85	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	103	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
86	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	104	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
87	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	105	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
88	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	106	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
89	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	107	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
90	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	108	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
91	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	109	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
92	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	110	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
93	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	111	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
94	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	112	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
95	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	113	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
96	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	114	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
97	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	115	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
98	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	116	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
99	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	117	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
100	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	118	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
101	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	119	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
102	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	120	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
103	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	121	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
104	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	122	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
105	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	123	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
106	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	124	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
107	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	125	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
108	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	126	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
109	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	127	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
110	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	128	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
111	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	129	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
112	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	130	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
113	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	131	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
114	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	132	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
115	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	133	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
116	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	134	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
117	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	135	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
118	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	136	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
119	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	137	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
120	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	138	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
121	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	139	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
122	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	140	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
123	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	141	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
124	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	142	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
125	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	143	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
126	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	144	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
127	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	145	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
128	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	146	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
129	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	147	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
130	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	148	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
131	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	149	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
132	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	150	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
133	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	151	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
134	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	152	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
135	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	153	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
136	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	154	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
137	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	155	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
138	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	156	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
139	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	157	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
140	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	158	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
141	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	159	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
142	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	160	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
143	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	161	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
144	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	162	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
145	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	163	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
146	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	164	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
147	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	165	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
148	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	166	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
149	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	167	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
150	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	168	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
151	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	169	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
152	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	170	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
153	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	171	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
154	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	172	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
155	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	173	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
156	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²	174	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m ²
157	Zemin kat	Özellik Odası	7.80 m<				

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









İmar Paftası



Mekan Fotoğrafları









