

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

**SAMSUN İLİ, İLKADIM İLÇESİ, KIRAN MAHALLESİ**

**6490 ADA 18 PARSEL**

**“AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ” VASIFLI TAŞINMAZIN  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**GR-2017-0860**

ARALIK 2017

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |   |
|---|---|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>          | AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                    | TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                               | 29.12.2017  |
| <b>Rapor No</b>                                   | GR-2017-0860  |
| <b>Talep Tarihi</b>                               | 06.12.2017  |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>        | “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” vasıflı taşınmaz   |
| <b>Çalışmanın Konusu</b>                          | Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada 18 Parsel, 5.880,84 m <sup>2</sup> alanlı “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” vasıflı taşınmazın değerlemesi |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı</b> | 5.880,84 m <sup>2</sup>   |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b> | Değerleme konusu taşınmaz mevzii imar planına göre, LPG ve Akaryakıt İstasyonu alanında yer almaktadır.   |
| <b>TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>                          | Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 4.955.000-TL'dir. (KDV Hariç)<br>Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 5.846.900-TL'dir. (KDV Dahil)            |

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,77 –TL olarak kabul edilmiştir.(29.12.2017 tarihli Merkez Bankası Döviz Alış Kuru)

### DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Berat Deniz ÖZTÜRK  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Ahmet Erdoğan  
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Serhat DEĞERLİ

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| <b>1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ</b>  |    |
| 1.1 RAPOR TARİHİ .....   | 4  |
| 1.2 RAPOR NUMARASI .....   | 4  |
| 1.3 RAPOR TÜRÜ .....   | 4  |
| 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR .....   | 4  |
| 1.5 DEĞERLEME TARİHİ .....   | 4  |
| 1.6 SAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ .....  | 4  |
| 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA<br>HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA  | 4  |
| <b>2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>  |    |
| 2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ .....   | 5  |
| 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI VE ADRES BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) .....  | 6  |
| <b>3. BÖLÜM RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR</b>  |    |
| 3.1 KABULLER .....   | 6  |
| 3.2 UYGUNLUK BEYANI .....  | 8  |
| <b>4. BÖLÜM GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b>  |    |
| 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 9  |
| 4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVREÖZELLİKLERİ .....   | 9  |
| 4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI .....  | 10 |
| 4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR .....   | 11 |
| 4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN .....<br>ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA<br>GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER,<br>KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ  | 11 |
| 4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ .....  | 12 |
| 4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN .....<br>ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL<br>GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA<br>BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI<br>MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 12 |
| 4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI .....<br>DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ<br>ÜNVANI, ADRESİ, VB) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ<br>DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ   | 12 |
| 4.9 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ.....<br>VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA<br>VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE<br>İLİŞKİN AÇIKLAMA  | 12 |
| <b>5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b>   |    |
| 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 13 |
| 5.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARI, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER.....<br>VE EKONOMİK KOŞULLAR   | 15 |
| 5.2.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR .....   | 15 |
| 5.2.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINA GENEL BAKIŞ .....   | 17 |
| 5.2.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DURUMU .....  | 18 |
| 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....   | 19 |
| 5.4 GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....  | 19 |
| 5.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....  | 20 |

|           |  |       |
|-----------|--|-------|
| 5.6       | GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....                     | 20    |
| 5.7       | DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....                    | 20    |
| 5.8       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....   | 20    |
| 5.8.1     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....                                | 20    |
| 5.8.2     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....                               | 20    |
| 5.9       | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ .....           | 21    |
| 5.9.1     | MALİYET ANALİZİ .....  | 21    |
| 5.9.2     | GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI .....  | 21    |
| 5.9.3     | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....  | 22    |
| 5.10      | ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....                     | 22    |
| 5.11      | NAKİT /GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....  | 22    |
| 5.12      | MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....   | 23    |
| 5.13      | DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ .....             | 24    |
|           | İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ   |       |
| 5.14      | KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 25    |
| 5.15      | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....                                | 26    |
| 5.16      | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....  | 26    |
| 5.17      | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                    | 26    |
| 5.18      | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİYL YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI ..    | 26    |
| <br>      |  |       |
| <b>6.</b> | <b>BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>   |       |
| 6.1       | DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN ...      | 26    |
|           | YÖNTEMİN VE NEDENİNİN AÇIKLANMASI  |       |
| 6.2       | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....    | 26    |
| 6.3       | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN .. | 26    |
|           | VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI                                    |       |
| 6.4       | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORFÖYÜNE .....             | 27    |
|           | ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP                  |       |
|           | OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ  |       |
| 6.5       | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE .....             | 27    |
|           | DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER                                   |       |
| <br>      |  |       |
| <b>7.</b> | <b>BÖLÜM SONUÇ</b>   |       |
| 7.1       | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ .....   | 27    |
| 7.2       | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....  | 28    |
|           | EKLER .....  | 29-50 |

## **1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1. RAPOR TARİHİ**

29.12.2017

### **1.2. RAPOR NUMARASI**

GR-2017-0860

### **1.3. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine SAMSUN İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mahallesi, 6490 ada 18 parsel posta adresinde konumlu, AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

### **1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet Erdoğan ve Berat Deniz ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

**1.5. DEĞERLEME TARİHİ : 27.12.2017**

**1.6. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 27.01.2017**

### **1.7. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## 2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI</b> | TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>             | Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A<br>Zeytinburnu/İstanbul  |
| <b>İLETİŞİM</b>                    | 0 212 657 20 33 (TEL)<br>0 212 657 20 36 (FAKS)<br><a href="mailto:info@talyagd.com">info@talyagd.com</a>   |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>              | 02.03.2011  |
| <b>SERMAYESİ</b>                   | 550.000 TL.   |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>            | 818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>             | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını ve problemleri durumlarda görüş raporu sunmak.  |
| <b>İZİN/YETKİLER</b>               | Sermaye Piyasası Kurulu'nun SeriVIII No:45 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.10.2011 tarihinde Kurulca listeye alınan şirketler içinde yer almıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 18.10.2012 tarihli ve 5007 sayılı kararıyla Şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11.maddesine istinaden, bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür. |

## 2.2. MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>MÜŞTERİNİN UNVANI</b> | AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.   |
| <b>MÜŞTERİNİN ADRESİ</b> | Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok<br>No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL                       |
| <b>İLETİŞİM</b>          | T: 0 212 344 12 88<br>F: 0 212 344 12 86<br><a href="mailto:info@avrsyagyo.com.tr">info@avrsyagyo.com.tr</a> |

## 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı "AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU " vasıflı taşınmazın güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

### 3.1. KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve yükümlülüklerini açıklar.

1. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
2. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
3. Mülkün, takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
4. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
5. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
6. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
7. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
8. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki

- şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
9. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
  10. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
  11. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
  12. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
  13. Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.



### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporunda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
10. Değerleme Uzman'ının analiz, fikir ve sonuçlarının bulunduğu bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne uygun olarak geliştirilmiş ve aynı standartlar uyarınca hazırlanmıştır.

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**  
Berat Deniz ÖZTÜRK – 401154



**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**  
Ahmet ERDOĞAN-400777



**Sorumlu Değerleme Uzman**  
Serhat DEĞERLİ - 401403



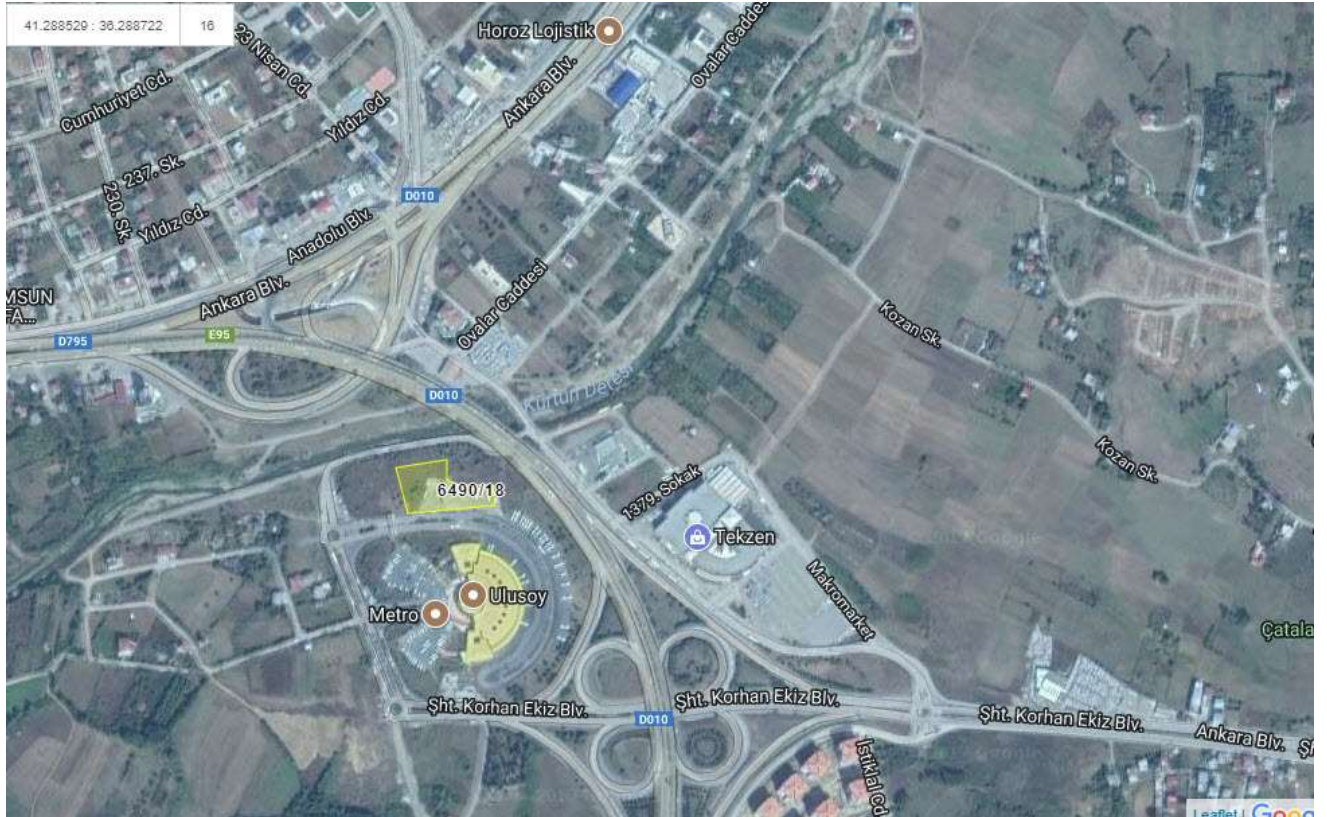
#### 4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

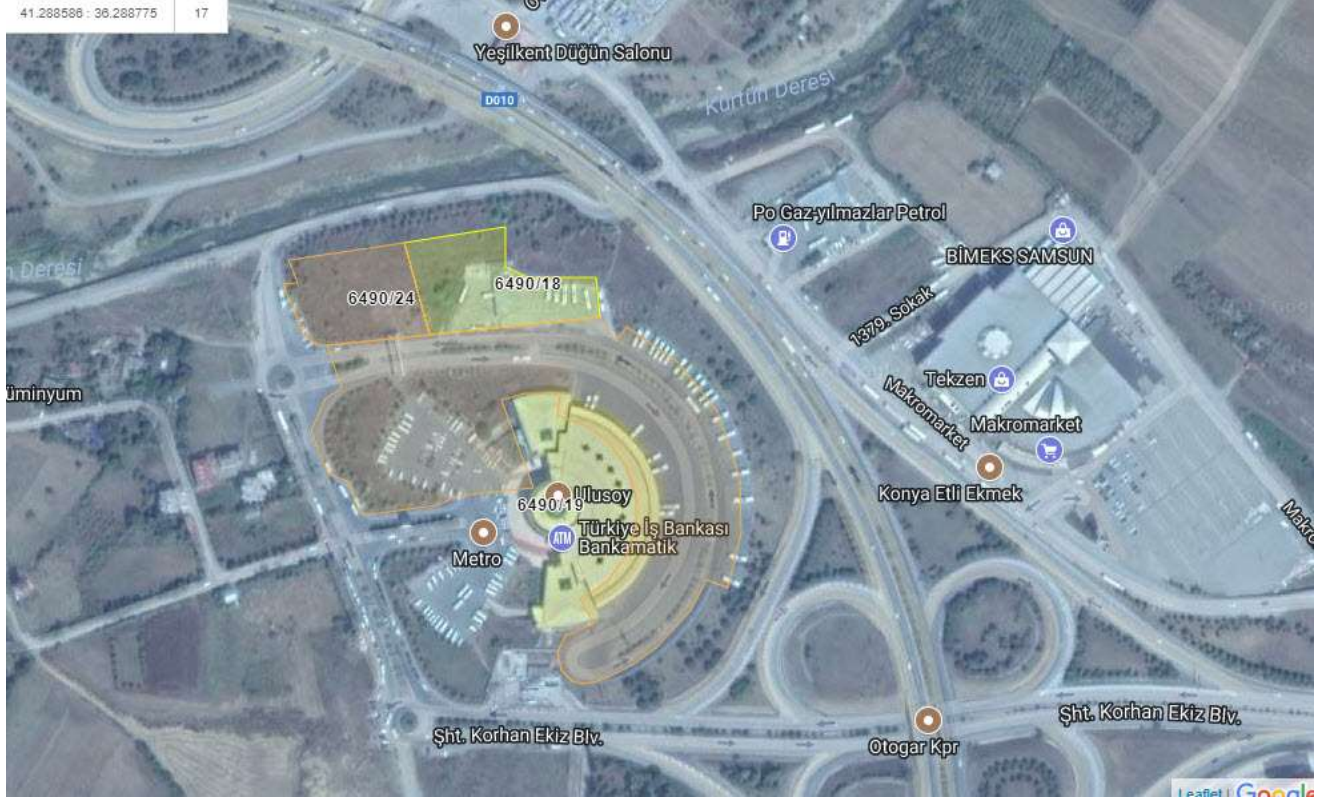
Rapora konu taşınmazın tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

|                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| <b>İli</b>                      | : | SAMSUN   |
| <b>İlçesi</b>                   | : | İLKADIM  |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | KIRAN  |
| <b>Mevkii</b>                   | : | -  |
| <b>Pafta No</b>                 | : | 19J1A  |
| <b>Ada No</b>                   | : | 6490   |
| <b>Parsel No</b>                | : | 18   |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU                       |
| <b>Alanı</b>                    | : | 5.880,84 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM) |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 19   |
| <b>Sahife No</b>                | : | 1873   |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | 2446   |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | 18.02.2011                                       |

##### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ



### Konu Taşınmaz ile Komşu Parsel Görüntüleri



#### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Ankara Bulvarı üzerinden Samsun şehir merkezi istikametinde ilerlerken sağa Ordu-Trabzon bağlantı yoluna dönülüp yaklaşık 600 m ilerledikten sonra taşınmaz yolun sağında Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali bünyesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Samsun İli, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi dahilinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçların ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Taşınmaz;

Samsun Şehir Merkezine 4 km,

İlkadım Yeşilkent Hizmet Binasına 200 m,

Samsun Çarşamba Havaalanı'na 25 km.

Balık Hali, Meyve Sebze Hali, Gıda Borsası Sitesi'ne 2 km. mesafededir.

#### **4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR**

İncelemeye konu parsel Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi sınırları içerisinde 6490 Ada 18 Parsel numarası ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü – Coğrafi Bilgi Sistemleri) TKGM-CBS`den incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı yapılar ile boş arsalar bulunmakta olup ana arterler üzerinde ticari yapılaşmalar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde taşınmaza ait 05.05.2008 tarih 03 nolu yapı ruhsatı ve 28.07.2009 tarih 04 nolu yapı kullanma izin belgesi 95 m<sup>2</sup> alanlı yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 0, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 kat için düzenlenmiştir.

#### **Ayrıca taşınmaza ait;**

- 16.03.2010 tarih, BAY/939-82/27393 nolu bayilik lisansı
- 14.01.2010 tarih, 55-HYB-353 nolu hizmet yeterlilik belgesi
- 25.04.2011 tarih, 464 nolu işyeri açma ve çalışma yapı ruhsatı incelenmiştir.

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, bila tarihli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal: 0,60 "LPG ve Akaryakıt İstasyonu" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avam proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesi'nde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU 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**

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın bağlı bulunduğu İlkadım Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden yapılan incelemede alınan TAKBİS belgeleri ne göre söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

İrtifak: 15 yıl müddetle intifa hakkı bulunmaktadır.31.03.2009 tarih ve 7721 yevmiye numarası ile

Mülkiyeti 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil olmuştur.

#### **4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz LPG ve Akaryakıt Servis İstasyonu imarlı arsa üzerine ruhsatlı olarak yapılmış ve yapı kullanma izni bulunan Akaryakıt Servis İstasyonudur..

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması ile ilgili görüş 6.4 Maddesi başlığı altında belirtilmiştir.

#### **4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

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 yapı denetime tabi değildir.

#### **4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, 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,**

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Söz konusu mülk yaklaşık 8 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.

## 5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### SAMSUN İLİ

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 ili, 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 ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m<sup>2</sup>lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 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 10 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.



R.SAYGILI 2015

### İLKADIM İLÇESİ

Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre olan ilçesidir. İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km<sup>2</sup> dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Aynı zamanda Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesiyle çevrilmiştir. Yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Sahil şeridi (kıyı) uzunluğu toplam 7,5 km'dir. İlkadım genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Sahil şeridinde Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ilik ve yağışlı geçer. İç kesimler buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer. İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir olunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademeleride içine alarak Samsunun 4 merkez ilçelerinden biri oldu. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir. Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 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.

## İlkadım İlçesi Nüfus Verileri

### Yıllara Göre İlkadım Nüfusu

| Yıl  | İlkadım Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 2016 | 325.666        | 159.514      | 166.152      |
| 2015 | 321.714        | 157.554      | 164.160      |
| 2014 | 317.085        | 155.214      | 161.871      |
| 2013 | 312.248        | 152.725      | 159.523      |
| 2012 | 312.332        | 152.682      | 159.650      |
| 2011 | 312.185        | 152.703      | 159.482      |
| 2010 | 315.089        | 156.252      | 158.837      |
| 2009 | 311.885        | 154.241      | 157.644      |
| 2008 | 303.202        | 147.966      | 155.236      |

## 5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### 5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

2016 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %3,2 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre beklentilere yakın olarak %5,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ve 2017 Nisan ayında gerçekleşen Anayasa değişikliği referandumunun ardından politik belirsizlikler azalmış ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmasıyla ekonomik aktiviteler tekrar canlanmaya başlamıştır. Rusya ile ilişkilerin düzelmesi ve Türkiye'ye yönelik güvenlik endişelerinin yavaş yavaş ortadan kalkmasıyla turist sayısı ve turizm gelirlerinde 2016 yılına göre önemli ölçüde artış olmuştur.

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk 9 ayında TL. tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2017 yılı sonunda faiz arttırma beklenti güçlenmektedir. Ancak enflasyon hedefinin beklentinin altında kalması tehlikesine karşı uzun vadede FED'in ekonomiyi destekleyici politikalarının devam edeceği düşünülmektedir.



ABD ekonomisi, EURO bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk yarısında olumlu olması ve tüketici güveninin yükselmesi nedenleriyle 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir.

TUIK tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %5,1 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk yarısında GSYH artışına tüketim 2,4, yatırımlar 1,9 ve net ihracat 2 puan seviyesinde katkı sağlamıştır.

Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılı 2. Çeyrek büyümesinde, hizmetler sektörünün katkısı %2,7, sanayi sektörünün katkısı %1,3, inşaat sektörünün katkısı %0,5 ve tarım sektörünün katkısı %0,2 olmuştur.

Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin devam etmesi ve 2017 yılsonundaki büyümenin %5 oranında olması beklenmektedir.

2016 yılı sonunda Türkiye'nin enerji giderlerinin azalmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün negatif etkisiyle cari açığın GSYH'ya oranı %3,8 oranına yükselmiştir. 2017 yılının ilk 7 ayı itibariyle dış ticaret açığının genişlemesinin etkisiyle cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %20,8 oranında artmıştır. 2017 yılsonu itibariyle net ihracatın olumsuz etkisiyle beraber cari açığın GSYH'na oranının %4,8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

İşsizlik oranı TUIK verilerine göre önceki aya oranla azalarak Haziran ayında %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için ortalama işsizlik oranının artarak %10,8 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE); ulaştırma, konut ile lokanta ve otel fiyatlarının artmasıyla 2017 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 oranında ve 12 aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır. 2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyrini koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

Merkez Bankası, 2017 yıl sonunda enflasyonun orta noktası %8,7 olmak üzere %7,8 – 9,6 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir.

Merkez Bankası 14 Eylül'deki Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek, gecelik borç verme faiz oranını %9,25'e, daha önce Nisan ayında artırdığı geç likidite penceresi borç verme faiz oranını da %12,25 'te sabit tutmuştur. Merkez Bankası ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti 11 Ekim itibariyle %11,97 seviyelerinde seyretmektedir.

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibariyle %18,3 büyüme kaydetmiştir. Ağustos

ayı itibariyle yıllık olarak ticari kredi hacmi %19,7 ve konut kredi hacmi ise %21,9 oranında artmıştır.

### **5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış**

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015 'te yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası'nın 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direkt etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibariyle, özellikle konut sektöründe temkinli bir hareketlenme sürdürmüştü ve 2016 yılına girilmiştir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015 'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimi ile geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyalara olan ilgi gözlemlenmiştir. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen %4 'lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın da etkili olduğu muhakkaktır.

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi, gerekse ülke ekonomisindeki durağanlık sebebiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında ise, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma meydana gelmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında da konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin %25 'ini alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın %20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarında artış beklenmektedir.

### 5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye’de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye’de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye’de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye’nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselbilmesinin siyasi ve ekonomik

istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

2016 yılında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk yarısında daha iyi bir performans göstererek %6,5 oranında büyümüştür. Aynı şekilde 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken, bu rakam 2017 yılının ilk yarısında %9,3 'e yükselmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde büyümeye ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceği düşünülmektedir.

### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

### **5.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Konum Özelliği        | : Kent Merkezi        |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : %60                 |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta                |
| Yapılaşma Türü        | : Ticaret + Konut     |
| İnşaat Tarzı          | : Betonarme           |
| İnşaat Nizamı         | : Ayrık               |
| Binanın Kat Adedi     | : Zemin               |
| Yapı Sınıfı           | : 3-A                 |
| Deprem Bölgesi        | : 2.Derece            |
| Deprem Hasar Durumu:  | Yok                   |
| Onarım/Güçlendirme:   | Yok                   |
| Kat irtifakı          | : Yok                 |
| Toplam B.Bölüm Sayısı | : -                   |
| İskan Belgesi         | : Var                 |
| Yaşı                  | : 9                   |
| Malzeme Durumu        | : Orta                |
| İşçilik Durumu        | : Orta                |
| Elektrik              | : Şebeke              |
| Su                    | : Şebeke              |
| Kanalizasyon          | : Şebeke              |
| Isıtma Sistemi        | : Klima               |
| Otopark               | : Var                 |
| Asansör               | : Yok                 |
| Jeneratör             | : Yok                 |
| Güvenlik              | : Yok                 |
| Yangın Merdiveni      | : Yok                 |
| Kullanım Durumu       | : Akaryakıt İstasyonu |
| Kullanım Şekli        | : Akaryakıt İstasyonu |

### **Ana gayrimenkul Özellikleri**

Değerleme konusu Akaryakıt servis istasyonu vasıflı 6490 Ada 18 Parsel 5.880,84m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz parseli düz topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekillidir. Parsel üzerinde 95 m<sup>2</sup> alanlı akaryakıt istasyonu idari binası bulunmaktadır. İdari bina ofis, market, pompacı odası, mekanik odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. İdari binanın dış cephesi alüminyum kompozit kaplı, camekânları ve pencereleri alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatma olup wc zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplıdır.

Ayrıca parsel üzerinde 175 m<sup>2</sup> alanlı kanopi ve 25 m<sup>2</sup> alanlı tonoz ile 3 adet akaryakıt adası ve 12 adet tabanca 1 adet 30.000 litre, 1 adet 15.000 litre kırsal motorin, 1 adet 15.000 litre, 1 adet 30.000 litre motorin kapasiteli akaryakıt tankları bulunmaktadır. Parselin yapılar ve akaryakıt adaları oturma alanının dışında kalan yaklaşık 4.250 m<sup>2</sup> alanlı kısım saha betonu ile kaplıdır. Akaryakıt istasyonu hâlihazırda faal durumdadır.

### **5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Yapı özellik itibari ile 3/A yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2017 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 694 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 625-TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

### **5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

### **5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

### **5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

#### **5.8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Ana arterler yakın konumlu olması
- Bölgede benzer tipte gayrimenkulün az olması

#### **5.8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- İlçe merkezine uzak konumda yer alması
- Araç yoğunluğunun az olduğu bölgede yer alması

## 5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır. Akaryakıt istasyonu nitelikli Gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi kullanılmamıştır. Son 1 yıla ait satış verileri otomasyon sisteminden alınmış olup, Maliyet yöntemini destekleyici / kontrol etme amaçlı olarak Gelir Yöntemi kullanılmıştır.

### 5.9.1. MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### 5.9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir indirgeme yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır,

müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

### **5.9.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Taşınmazlar arsa vasıflı olmamasından ve üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemesinden dolayı herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

### **5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

Taşınmazın 08.12.2016 ile 08.12.2017 tarihleri arasında yapmış olduğu satışlardan elde ettiği gelirler otomasyon sisteminden alınmış olup, bu doğrultuda gelir yöntemine göre değer takdiri aşağıda yer alan tabloda tespit edilmiştir.

|  |                 |
|--|-----------------|
| Yıllık Akaryakıt Ciro (TL)                         | 9.967.839,00 TL |
| Akaryakıt Net Kar Oranı (%)                        | 4               |
| Yıllık Market Ciro (TL)                            | - TL            |
| Market Net Kar Oranı (%)                           | 15              |
| Restoran/Yıkama v.s. Gelirler (TL)                 | - TL            |
| Restoran/Yıkama v.s. Net Kar Oranı (%)             | 1               |
| Var İse Dükkan Kira Bedeli (TL)                    | - TL            |
| Ek Prim  | Var             |
| Kapitalizasyon Oranı Seçiniz                       |                 |
| <b>Hesaplama (Sistem Tarafından Yapılmaktadır)</b> |                 |
| Akaryakıt Yıllık Net Kar Tutarı (TL)               | 398.713,56 TL   |
| Market Yıllık Net Kar Tutarı (TL)                  | - TL            |
| Restoran/Yıkama v.s. Yıllık Net Kar Tutarı (TL)    | - TL            |
| Dükkan Kira Bedeli                                 | - TL            |
| Ek Prim Geliri                                     | 54.823,11 TL    |
| Diğer Gelirler                                     | - TL            |
| Toplam Yıllık Net Gelir                            | 453.536,67 TL   |
| Direk Kapitalizasyon Yöntemi İle Değer             | 4.535.366,75 TL |
| <b>Uyumlaştırma</b>                                |                 |
| Yuvarlatılmış Gelir Yöntemli Değer (TL)            | 4.540.000,00 TL |

## 5.12. 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 taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede "Ticari" nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiyeye olduğuna kanaat getirilmiştir. Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 600 TL/m<sup>2</sup> ile 850 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu "LPG ve akaryakıt istasyonu" imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 800,00 TL/m<sup>2</sup> değer takdiri uygun görülmüştür. **Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;**

Arsa Değeri: 5.880,84 m<sup>2</sup> x 800 TL/m<sup>2</sup>= 4.704.672 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 18 parsel üzerinde konumlu otogar binanın mahal incelemelerinde brüt 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 3/A olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 694,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiş olup idari binaya bu doğrultuda 625 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 175 m<sup>2</sup> kanopi, 25 m<sup>2</sup> alanlı tonoz ve



4250 m<sup>2</sup> saha betonu maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi ile tahmin ve takdir edilen yasal ve mevcut durum değeri aşağıda belirtilmiştir.

**Arsa Değeri: 5.880,84 m<sup>2</sup> x 800 TL/m<sup>2</sup>= 4.704.672 TL**

**Parsel Üzerinde Yer Alan Yapıların Değerlerini Belirten Tablo**

|                             | BRÜT KULLANIM ALANI     | YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ | AMORTİSTAN ORANI | AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ | MEVCUT DURUM DEĞERİ  |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|---|----------------------|
| İDARİ BİNA                  | 95,00 m <sup>2</sup>    | 694,00-TL                    | 0,90             | 624,60-TL                                       | 59.337,00-TL         |
| KANOPI                      | 175,00 m <sup>2</sup>   | 250,00-TL                    | 1,00             | 225,00-TL                                       | 39.375,00-TL         |
| TONOZ                       | 25,00 m <sup>2</sup>    | 175,00-TL                    | 1,00             | 150,00-TL                                       | 3.750,00-TL          |
| SAHA BETONU                 | 4.250,00 m <sup>2</sup> | 55,00-TL                     | 1,00             | 35,00-TL  | 148.750,00-TL        |
| UYGUNLAŞTIRMA               |                         |                              |                  |   | -1.212,00-TL         |
| <b>TOPLAM MEVCUT DEĞER:</b> |                         |                              |                  |   | <b>250.000,00-TL</b> |

Toplam Yasal ve Mevcut Durum Değeri; 4.954.672 TL olup 4.955.000 TL olarak yuvarlanmıştır.

### **5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ**

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.

#### **EMSALLER :**

Konu taşınmazın değerlendirilmesi için benzer özelliklere sahip emsal mülkler ile karşılaştırmalar yapılmış olup, gerçekçi yaklaşım için emsal karşılaştırma yöntemi seçilmiştir.

**Emsal 1)** Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 TL/m<sup>2</sup> - 500 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta ve konumda yer alan parsellerin ise 700 TL/m<sup>2</sup> - 850 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Turan Gayrimenkul 0532 350 50 01

**Emsal 2)** Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari imarlı arsaların 700 TL/m<sup>2</sup> ile 800 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Tunç Ay Emlak 0532 333 30 21

**Emsal 3)** Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 TL/m<sup>2</sup> - 500 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta ve konumda yer alan parsellerin ise 700 TL/m<sup>2</sup> - 850 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

**Emsal 4)** Yapılan görüşme sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide taşınmazın bulunduğu yola cepheli konumda yer alan ticari imarlı arsaların 850 TL/m<sup>2</sup> civarında değerinin olduğunu beyan etmiştir. Turyap Fehmi Bey 0543 597 30 91

**Emsal 5)** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari imarlı 2.520 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 2.000.000 TL istenmektedir. (794 TL/m<sup>2</sup>) Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

**Emsal 6)** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari imarlı 1.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 800.000 TL istenmektedir. (800 TL/m<sup>2</sup>) Emlak Ofisi: 0543 622 51 92

**Emsal 7)** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1120 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen konut+ticaret imarlı arsa 550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin sahip olduğu imar şartlarından dolayı şerefiyesi düşüktür.(491TL/m<sup>2</sup>) Emlak Ofisi: 0 532 304 59 23

| Emsallerin Konumları, Alanları ve İmar Durumlarına Göre Taşınmaza Oranlanarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Taşınmaza Takdir Edilecek m <sup>2</sup> Birim Değerinin Hesaplanması |                         |                 |                            |  |  |   |   |
|---|-------------------------|-----------------|----------------------------|--|--|---|---|
|   | Kullanım Alanı          | Satış Fiyatı    | m <sup>2</sup> Birim Fiyat | Taşınmazın Emsale göre konum düzetmesi | Taşınmazın Emsale Göre Alan Düzeltilmesi | Taşınmazın Emsale Göre İmar Durumu Düzeltilme                               | Emsal Düzeltmeleri Sonucu Oluşan m <sup>2</sup> Birim Fiyat |
| E-1   | 2.520,00 m <sup>2</sup> | 2.000.000,00-TL | 793,65-TL                  | 1,1                                    | 1  | 1,2   | 1.047,62-TL   |
| E-2   | 1.000,00 m <sup>2</sup> | 800.000,00-TL   | 800,00-TL                  | 1,1                                    | 0,8                                      | 1,2   | 844,80-TL   |
| E-3   | 1.120,00 m <sup>2</sup> | 550.000,00-TL   | 491,07-TL                  | 1                                      | 0,8                                      | 1,3   | 510,71-TL   |
|   |                         |                 |                            |  |  | <b>Emsallerin Uyumlaştırılması Sonucu Oluşan m<sup>2</sup> Birim Değeri</b> | <b>801,04-TL</b>  |

#### 5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 18 Parselde kayıtlı 5.880,84 m<sup>2</sup>lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parselde kayıtlı 2.069,36 m<sup>2</sup> lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonlarının 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL + KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş den öğrenilmiştir.

### **5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

### **5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ**

Rapora konu gayrimenkulün imar planına uygun olarak, onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. İmar durumuna uygun olarak en iyi kullanımı Akaryakıt Servis İstasyonu'dur.

### **5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Müşterek alan bulunmamaktadır. Ana gayrimenkulün tamamı için değerlendirilmiştir.

### **5.18. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI**

Konu çalışma hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

## **6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

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. Son 1 yıla ait satış verileri otomasyon sisteminden alınmış olup, Maliyet yöntemini destekleyici / kontrol etme amaçlı olarak Gelir Yöntemi de kullanılmıştır. Gelir Yönteminde kullanılan verilerin sağlıklı olmayacağı düşüncesiyle nihai değerde Maliyet Oluşumları yöntemi ile ulaşılan sonuca yer verilmiştir. Akaryakıt istasyonu nitelikli Gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi kullanılmamıştır.

### **6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

### **6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI**

Taşınmazın imarlı arsalar olması sebebiyle yasal gereklilikleri açısından imar lejantı ve yapılaşma şartları rapor içerisinde yer almakta olup mevzuat uyarında gerekli tüm izinlerinin tam ve eksiksiz olarak verilmiştir.

#### **6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. " c" fıkrasında ise "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir ipotek kaydının bulunmaması, sadece OMV Petrol Ofisi A.Ş. lehine 31.03.2009 tarihinde 15 yıl süre ile intifa hakkı konulmuş olması (istasyonun işletilmesi ile ilgili olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22/ğ (Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler) maddesince), yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alması söz konusu tebliğinin 22/b ve c maddelerine aykırılık teşkil etmemektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 nolu parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **bina (akaryakıt servis istasyonu)** olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### **6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### **7. BÖLÜM SONUÇ**

#### **7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve

günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

## 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu mülke nihai değer olarak 4.955.000,00-TL (DörtmilyondokuzyüzellibeşbinTürklirası)

### Taşınmazın Yasal Değeri

**Arsa Değeri: 5.880,84 m<sup>2</sup> x 800 TL/m<sup>2</sup>= 4.704.672 TL Düzeltilmiş Değer: 4.705.000-TL**

|                                   | BRÜT KULLANIM ALANI     | YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ | AMORTİSTAN ORANI | AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ | MEVCUT DURUM DEĞERİ  |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|---|----------------------|
| İDARİ BİNA                        | 95,00 m <sup>2</sup>    | 694,00-TL                    | 0,90             | 624,60-TL                                       | 59.337,00-TL         |
| KANOPI                            | 175,00 m <sup>2</sup>   | 250,00-TL                    | 1,00             | 225,00-TL                                       | 39.375,00-TL         |
| TONOZ                             | 25,00 m <sup>2</sup>    | 175,00-TL                    | 1,00             | 150,00-TL                                       | 3.750,00-TL          |
| SAHA BETONU                       | 4.250,00 m <sup>2</sup> | 55,00-TL                     | 1,00             | 35,00-TL  | 148.750,00-TL        |
| UYGUNLAŞTIRMA                     |                         |                              |                  |   | -1.212,00-TL         |
| <b>TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ:</b> |                         |                              |                  |   | <b>250.000,00-TL</b> |

### 6490 ADA 18 PARSEL

### “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” VASIFLI TAŞINMAZIN

#### YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ:

**4.955.000 TL. (KDV HARIÇ)**

#### YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ:

**5.846.900 TL. (KDV DAHİL)**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Berat Deniz ÖZTÜRK – 401154



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Ahmet ERDOĞAN-400777



Sorumlu Değerleme Uzman  
Serhat DEĞERLİ - 401403



#### Ekler:

- Lisans belgeleri
- Fotoğraflar
- Mevcut İmar Durum Yazısı
- Mevcut İmar Durum Örneği
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje Kapağı
- Projeler
- TSE Hizmet Yeterlilik Belgesi
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
- EPDK Bayilik Lisansı
- Tapu Kayıt Örneği
- Tapu Örneği

## LİSANS BELGELERİ

### **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

### 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

### Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008

No : 400777

**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

**Ahmet ERDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**ÖRNEKTİR**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ **02811**

10 Şubat 2016

Tarih : 07.09.2009

No : 401154

**T.C. NOTERLİK**  
SANSUN 6 NOTERLİK  
Başbakanlık Mahallesi, C/2, Çarşı No: 106  
Etiler, Kat: 11/1, Beşiktaş, İstanbul / T.C.

Tel: (0090) 212 351 30 - Fax: (0090) 212 351 373  
İstanbul / KATİPÇİK

## 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

**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevezat ÖZTANGUT*  
E. Nevezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**SANSUN 6 NOTERLİK**  
Müran BAŞUŞTA US

Bu belgenin, izlenmiş ayması durumunda  
bu örneğin izlenmiş ayması durumunda  
daimde saklanması zorunludur.  
Yasılığın tutulması.





T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-682

20/10/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

**TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Etiler Mahallesi Adnan Menderes Bul. Sami Kaya İş Merkezi No:47/33  
Muratpaşa / ANTALYA

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.10.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

**FOTOĞRAFLAR**









**MEVCUT İMAR DURUM YAZISI**



T.C.  
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 36173590 - 310.05.01 - 4651 / E.15857  
Konu : İmar Durum

07.12.2017

Sayın: TALYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgi : 07/12/2017 tarihli dilekçeniz

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mah., tapunun; 6490 ada, 19,21,22,24 nolu parseller, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında : ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALI, 18 ve 20 nolu parseller ise AKARYAKIT(LPG) alanına isabet etmektedir.

Parselin isabet ettiği plan sureti yazımız ekindedir.  
Bilgilerinize rica ederim.

Cemal KULEİN  
Belediye Başkan a.  
Başkan Yardımcısı  
*cimga*



5174 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 5070 sayılı Kanun Gereğince  
İMZA ile imzalandığı tastik olunur

07/12/2017

Yasin TIRGUT  
Müdür Yardımcısı

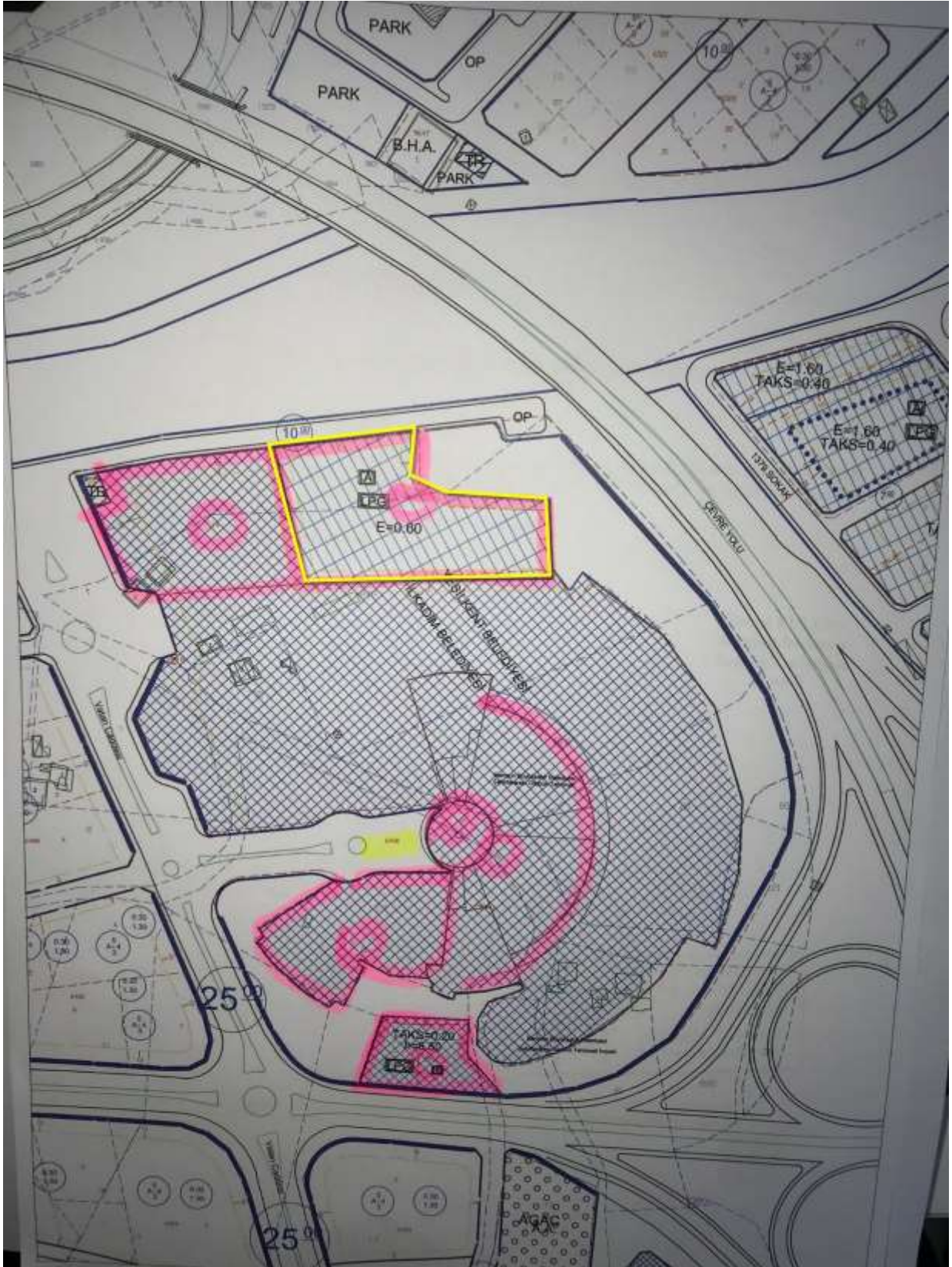
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
2014/2015 İmza - 5070 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 5070 sayılı Kanun Gereğince

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Bütçeievler Mah. Şehit Mehmet Sandıkçı Sok. No:1  
Tel: 0(362)-444 19 19 Fax: .....  
[www.ilkadim.bel.tr](http://www.ilkadim.bel.tr)

İrribat : A. UZZEL - Tekniksyen  
Tel:  
[www.ilkadim.bel.tr](http://www.ilkadim.bel.tr)  
EBYS Evrak No : 1169118



**MEVCUT İMAR DURUM ÖRNEĞİ**










**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

16 İSTASYON

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ   |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>Yapı Sahibinin</b><br>33 Adı Soyadı, Soyadı, T.C. Kimlik No<br>BÜYÜK İSTANBUL OTODOLU 19. A-5<br>87915362588  |  | <b>Yapı Mütahhhidinin</b><br>36 Adı Soyadı, Soyadı, T.C. Kimlik No<br>PETROL OFİSİ A.Ş.<br>87919392588                      |  |
| <b>Şantiye Şefininin</b><br>47 Adı Soyadı, Soyadı  |  |   |  |
| 30 Başlı yapıcı ve/veya temsilci<br>BAYRAMPAŞA V.Ş.<br>33 Vergi no<br>87915362588  |  | 37 Şirket adı ve<br>38 Başlı yapıcı ve/veya temsilci<br>İŞLÜ VERGİ DARESİ<br>41 Şirket adı ve<br>42 Şirket no<br>28.04.2007 |  |
| 34 Adres<br>BÜYÜK İSTANBUL OTODOLU<br>19. A-5 KAT: 2<br>BAYRAMPAŞA/İSTANBUL  |  | 43 Şirket adresi<br>SOYKÖZDRE CAD. NO:37 B BLOK:34388 AYAZDA İŞLÜ<br>İSTANBUL   |  |
| <b>Ölçülenen Kısımla İlgili Özellikler</b>   |  |   |  |
| 39 Kuvvetlendirme çubuğu çapının belirlenme oranının en az olması<br>40 Betonun minimum çukurluğu<br>41 Betonun maksimum çukurluğu<br>42 Betonun maksimum çukurluğu<br>43 Betonun maksimum çukurluğu<br>44 Betonun maksimum çukurluğu<br>45 Betonun maksimum çukurluğu<br>46 Betonun maksimum çukurluğu<br>47 Betonun maksimum çukurluğu<br>48 Betonun maksimum çukurluğu<br>49 Betonun maksimum çukurluğu<br>50 Betonun maksimum çukurluğu<br>51 Betonun maksimum çukurluğu<br>52 Betonun maksimum çukurluğu<br>53 Betonun maksimum çukurluğu<br>54 Betonun maksimum çukurluğu<br>55 Betonun maksimum çukurluğu<br>56 Betonun maksimum çukurluğu<br>57 Betonun maksimum çukurluğu<br>58 Betonun maksimum çukurluğu<br>59 Betonun maksimum çukurluğu<br>60 Betonun maksimum çukurluğu<br>61 Betonun maksimum çukurluğu<br>62 Betonun maksimum çukurluğu<br>63 Betonun maksimum çukurluğu<br>64 Betonun maksimum çukurluğu<br>65 Betonun maksimum çukurluğu<br>66 Betonun maksimum çukurluğu<br>67 Betonun maksimum çukurluğu<br>68 Betonun maksimum çukurluğu<br>69 Betonun maksimum çukurluğu<br>70 Betonun maksimum çukurluğu<br>71 Betonun maksimum çukurluğu<br>72 Betonun maksimum çukurluğu<br>73 Betonun maksimum çukurluğu<br>74 Betonun maksimum çukurluğu<br>75 Betonun maksimum çukurluğu<br>76 Betonun maksimum çukurluğu<br>77 Betonun maksimum çukurluğu<br>78 Betonun maksimum çukurluğu<br>79 Betonun maksimum çukurluğu<br>80 Betonun maksimum çukurluğu<br>81 Betonun maksimum çukurluğu<br>82 Betonun maksimum çukurluğu<br>83 Betonun maksimum çukurluğu<br>84 Betonun maksimum çukurluğu<br>85 Betonun maksimum çukurluğu<br>86 Betonun maksimum çukurluğu<br>87 Betonun maksimum çukurluğu<br>88 Betonun maksimum çukurluğu<br>89 Betonun maksimum çukurluğu<br>90 Betonun maksimum çukurluğu<br>91 Betonun maksimum çukurluğu<br>92 Betonun maksimum çukurluğu<br>93 Betonun maksimum çukurluğu<br>94 Betonun maksimum çukurluğu<br>95 Betonun maksimum çukurluğu<br>96 Betonun maksimum çukurluğu<br>97 Betonun maksimum çukurluğu<br>98 Betonun maksimum çukurluğu<br>99 Betonun maksimum çukurluğu<br>100 Betonun maksimum çukurluğu |  |   |  |
| <b>Yapının Teknik Özellikleri</b>  |  |   |  |
| 101 Beton sınıfı<br>102 Beton sınıfı<br>103 Beton sınıfı<br>104 Beton sınıfı<br>105 Beton sınıfı<br>106 Beton sınıfı<br>107 Beton sınıfı<br>108 Beton sınıfı<br>109 Beton sınıfı<br>110 Beton sınıfı<br>111 Beton sınıfı<br>112 Beton sınıfı<br>113 Beton sınıfı<br>114 Beton sınıfı<br>115 Beton sınıfı<br>116 Beton sınıfı<br>117 Beton sınıfı<br>118 Beton sınıfı<br>119 Beton sınıfı<br>120 Beton sınıfı<br>121 Beton sınıfı<br>122 Beton sınıfı<br>123 Beton sınıfı<br>124 Beton sınıfı<br>125 Beton sınıfı<br>126 Beton sınıfı<br>127 Beton sınıfı<br>128 Beton sınıfı<br>129 Beton sınıfı<br>130 Beton sınıfı<br>131 Beton sınıfı<br>132 Beton sınıfı<br>133 Beton sınıfı<br>134 Beton sınıfı<br>135 Beton sınıfı<br>136 Beton sınıfı<br>137 Beton sınıfı<br>138 Beton sınıfı<br>139 Beton sınıfı<br>140 Beton sınıfı<br>141 Beton sınıfı<br>142 Beton sınıfı<br>143 Beton sınıfı<br>144 Beton sınıfı<br>145 Beton sınıfı<br>146 Beton sınıfı<br>147 Beton sınıfı<br>148 Beton sınıfı<br>149 Beton sınıfı<br>150 Beton sınıfı<br>151 Beton sınıfı<br>152 Beton sınıfı<br>153 Beton sınıfı<br>154 Beton sınıfı<br>155 Beton sınıfı<br>156 Beton sınıfı<br>157 Beton sınıfı<br>158 Beton sınıfı<br>159 Beton sınıfı<br>160 Beton sınıfı<br>161 Beton sınıfı<br>162 Beton sınıfı<br>163 Beton sınıfı<br>164 Beton sınıfı<br>165 Beton sınıfı<br>166 Beton sınıfı<br>167 Beton sınıfı<br>168 Beton sınıfı<br>169 Beton sınıfı<br>170 Beton sınıfı<br>171 Beton sınıfı<br>172 Beton sınıfı<br>173 Beton sınıfı<br>174 Beton sınıfı<br>175 Beton sınıfı<br>176 Beton sınıfı<br>177 Beton sınıfı<br>178 Beton sınıfı<br>179 Beton sınıfı<br>180 Beton sınıfı<br>181 Beton sınıfı<br>182 Beton sınıfı<br>183 Beton sınıfı<br>184 Beton sınıfı<br>185 Beton sınıfı<br>186 Beton sınıfı<br>187 Beton sınıfı<br>188 Beton sınıfı<br>189 Beton sınıfı<br>190 Beton sınıfı<br>191 Beton sınıfı<br>192 Beton sınıfı<br>193 Beton sınıfı<br>194 Beton sınıfı<br>195 Beton sınıfı<br>196 Beton sınıfı<br>197 Beton sınıfı<br>198 Beton sınıfı<br>199 Beton sınıfı<br>200 Beton sınıfı   |  |   |  |
| <b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin</b>  |  |   |  |
| 201 Beton sınıfı<br>202 Beton sınıfı<br>203 Beton sınıfı<br>204 Beton sınıfı<br>205 Beton sınıfı<br>206 Beton sınıfı<br>207 Beton sınıfı<br>208 Beton sınıfı<br>209 Beton sınıfı<br>210 Beton sınıfı<br>211 Beton sınıfı<br>212 Beton sınıfı<br>213 Beton sınıfı<br>214 Beton sınıfı<br>215 Beton sınıfı<br>216 Beton sınıfı<br>217 Beton sınıfı<br>218 Beton sınıfı<br>219 Beton sınıfı<br>220 Beton sınıfı<br>221 Beton sınıfı<br>222 Beton sınıfı<br>223 Beton sınıfı<br>224 Beton sınıfı<br>225 Beton sınıfı<br>226 Beton sınıfı<br>227 Beton sınıfı<br>228 Beton sınıfı<br>229 Beton sınıfı<br>230 Beton sınıfı<br>231 Beton sınıfı<br>232 Beton sınıfı<br>233 Beton sınıfı<br>234 Beton sınıfı<br>235 Beton sınıfı<br>236 Beton sınıfı<br>237 Beton sınıfı<br>238 Beton sınıfı<br>239 Beton sınıfı<br>240 Beton sınıfı<br>241 Beton sınıfı<br>242 Beton sınıfı<br>243 Beton sınıfı<br>244 Beton sınıfı<br>245 Beton sınıfı<br>246 Beton sınıfı<br>247 Beton sınıfı<br>248 Beton sınıfı<br>249 Beton sınıfı<br>250 Beton sınıfı<br>251 Beton sınıfı<br>252 Beton sınıfı<br>253 Beton sınıfı<br>254 Beton sınıfı<br>255 Beton sınıfı<br>256 Beton sınıfı<br>257 Beton sınıfı<br>258 Beton sınıfı<br>259 Beton sınıfı<br>260 Beton sınıfı<br>261 Beton sınıfı<br>262 Beton sınıfı<br>263 Beton sınıfı<br>264 Beton sınıfı<br>265 Beton sınıfı<br>266 Beton sınıfı<br>267 Beton sınıfı<br>268 Beton sınıfı<br>269 Beton sınıfı<br>270 Beton sınıfı<br>271 Beton sınıfı<br>272 Beton sınıfı<br>273 Beton sınıfı<br>274 Beton sınıfı<br>275 Beton sınıfı<br>276 Beton sınıfı<br>277 Beton sınıfı<br>278 Beton sınıfı<br>279 Beton sınıfı<br>280 Beton sınıfı<br>281 Beton sınıfı<br>282 Beton sınıfı<br>283 Beton sınıfı<br>284 Beton sınıfı<br>285 Beton sınıfı<br>286 Beton sınıfı<br>287 Beton sınıfı<br>288 Beton sınıfı<br>289 Beton sınıfı<br>290 Beton sınıfı<br>291 Beton sınıfı<br>292 Beton sınıfı<br>293 Beton sınıfı<br>294 Beton sınıfı<br>295 Beton sınıfı<br>296 Beton sınıfı<br>297 Beton sınıfı<br>298 Beton sınıfı<br>299 Beton sınıfı<br>300 Beton sınıfı   |  |   |  |
| <b>Konut ile İlgili Özellikler</b>   |  |   |  |
| 301 Beton sınıfı<br>302 Beton sınıfı<br>303 Beton sınıfı<br>304 Beton sınıfı<br>305 Beton sınıfı<br>306 Beton sınıfı<br>307 Beton sınıfı<br>308 Beton sınıfı<br>309 Beton sınıfı<br>310 Beton sınıfı<br>311 Beton sınıfı<br>312 Beton sınıfı<br>313 Beton sınıfı<br>314 Beton sınıfı<br>315 Beton sınıfı<br>316 Beton sınıfı<br>317 Beton sınıfı<br>318 Beton sınıfı<br>319 Beton sınıfı<br>320 Beton sınıfı<br>321 Beton sınıfı<br>322 Beton sınıfı<br>323 Beton sınıfı<br>324 Beton sınıfı<br>325 Beton sınıfı<br>326 Beton sınıfı<br>327 Beton sınıfı<br>328 Beton sınıfı<br>329 Beton sınıfı<br>330 Beton sınıfı<br>331 Beton sınıfı<br>332 Beton sınıfı<br>333 Beton sınıfı<br>334 Beton sınıfı<br>335 Beton sınıfı<br>336 Beton sınıfı<br>337 Beton sınıfı<br>338 Beton sınıfı<br>339 Beton sınıfı<br>340 Beton sınıfı<br>341 Beton sınıfı<br>342 Beton sınıfı<br>343 Beton sınıfı<br>344 Beton sınıfı<br>345 Beton sınıfı<br>346 Beton sınıfı<br>347 Beton sınıfı<br>348 Beton sınıfı<br>349 Beton sınıfı<br>350 Beton sınıfı<br>351 Beton sınıfı<br>352 Beton sınıfı<br>353 Beton sınıfı<br>354 Beton sınıfı<br>355 Beton sınıfı<br>356 Beton sınıfı<br>357 Beton sınıfı<br>358 Beton sınıfı<br>359 Beton sınıfı<br>360 Beton sınıfı<br>361 Beton sınıfı<br>362 Beton sınıfı<br>363 Beton sınıfı<br>364 Beton sınıfı<br>365 Beton sınıfı<br>366 Beton sınıfı<br>367 Beton sınıfı<br>368 Beton sınıfı<br>369 Beton sınıfı<br>370 Beton sınıfı<br>371 Beton sınıfı<br>372 Beton sınıfı<br>373 Beton sınıfı<br>374 Beton sınıfı<br>375 Beton sınıfı<br>376 Beton sınıfı<br>377 Beton sınıfı<br>378 Beton sınıfı<br>379 Beton sınıfı<br>380 Beton sınıfı<br>381 Beton sınıfı<br>382 Beton sınıfı<br>383 Beton sınıfı<br>384 Beton sınıfı<br>385 Beton sınıfı<br>386 Beton sınıfı<br>387 Beton sınıfı<br>388 Beton sınıfı<br>389 Beton sınıfı<br>390 Beton sınıfı<br>391 Beton sınıfı<br>392 Beton sınıfı<br>393 Beton sınıfı<br>394 Beton sınıfı<br>395 Beton sınıfı<br>396 Beton sınıfı<br>397 Beton sınıfı<br>398 Beton sınıfı<br>399 Beton sınıfı<br>400 Beton sınıfı   |  |   |  |

**PROJE KAPAĞI**

|                            |  |  |                           |
|----------------------------|--|--|---------------------------|
| * İl :                     |  | Samsun   |                           |
| İlçesi :                   |  | Merkez   |                           |
| Mah./Köyü :                |  | Kıran  |                           |
| Pafta No :                 |  |  |                           |
| Ada No :                   |  | 6490   |                           |
| Parsel No :                |  | 18   |                           |
| * Arsa Alanı :             |  | 5880,66 m <sup>2</sup>                           |                           |
| ARSA SINIRI İHATA DUVARI   |  | G100B<br>SAMSUN<br>TERMINAL İÇ (T.G.)<br>İSTİSNA |                           |
|                            |  | UYGULAMA VAZİYET PLANI                           |                           |
| PROJE                      | METRO TURİZM<br>PETROL ÜRÜNLERİ TİC. L.P.D. ŞTİ<br>Dışişleri Bulvarı No: 51-52<br>Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL<br>Etiler Şişli V.D. 620 013 6401<br>Etiler Şişli No: 459132-448710 |  |                           |
|                            | ISIM   | ÜNVAN  | İMZA                      |
|                            | PROJE :  |  | ONAYLI PROJE NO           |
|                            | REVİZYON: <i>TEKİR</i>   |  |                           |
|                            | ÇİZEN : İnşaat Mühendisi   |  | TARİH :                   |
| KONTROL: <i>AHMET GÜYA</i> |  | REV. TARİHİ :                                    |                           |
| ONAY                       | 28 Temmuz 2009 tarihli taidili projeye uygundur. 17.02.2010  |  | REV. NO: 01               |
|                            |    |  | ÖLÇEK: 1/200<br>PAFTA NO: |

**PROJELER**

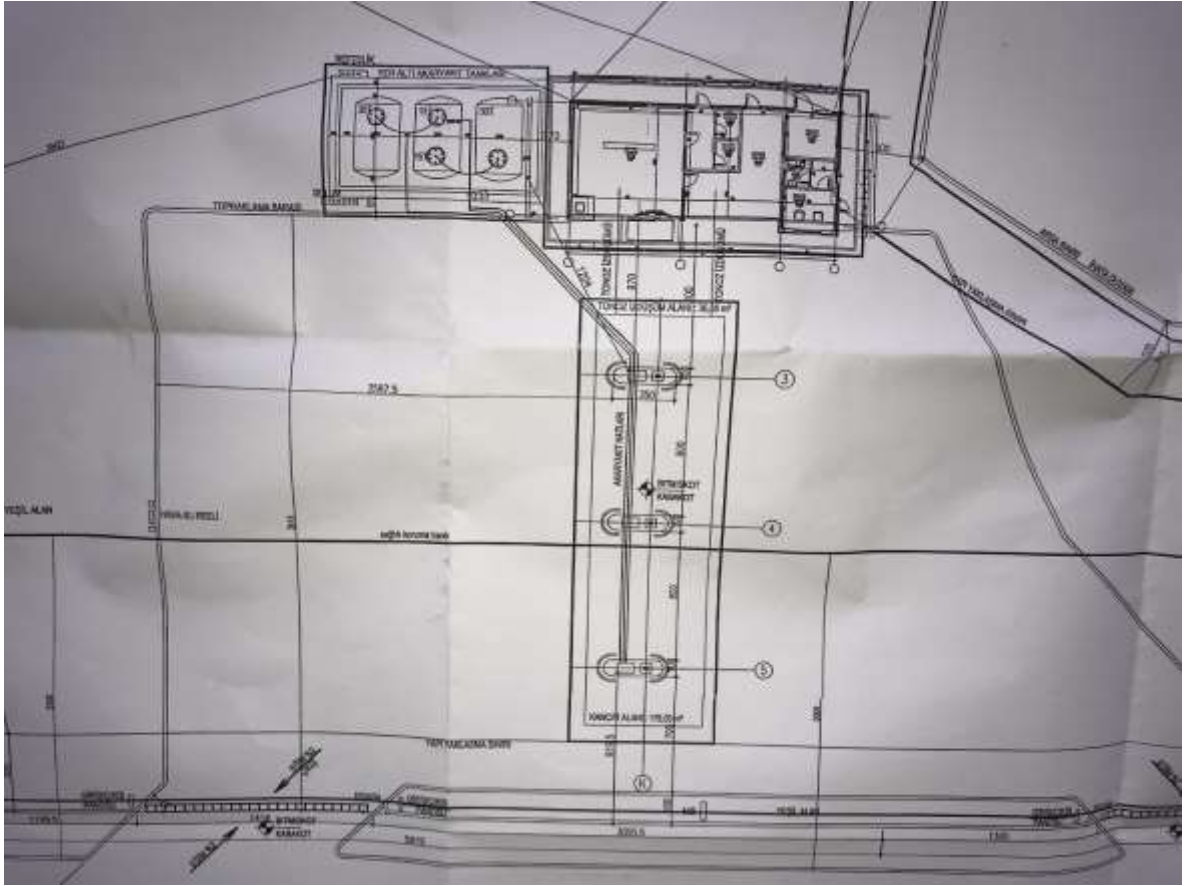
| G 100B / ÇELİK (76.77 m <sup>2</sup> ) |               |                        |
|--|---------------|------------------------|
| MAHAL LİSTESİ                          |               |                        |
| MAHAL NO                               | MAHAL ADI     | ALAN (m <sup>2</sup> ) |
| 001                                    | MARKET        | 32.35 m <sup>2</sup>   |
| 002                                    | OFİS          | 12.45 m <sup>2</sup>   |
| 003                                    | MEKANİK ODA   | 6.29 m <sup>2</sup>    |
| 004                                    | BAY WC        | 2.10 m <sup>2</sup>    |
| 005                                    | BAYAN WC      | 2.28 m <sup>2</sup>    |
| 006                                    | WC - DUŞ      | 3.40 m <sup>2</sup>    |
| 007                                    | POMPACI ODASI | 7.65 m <sup>2</sup>    |

METRO TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ  
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

SAMSUN  
YUSUF ZİYA YILMAZ ŞEHİRLERARASI  
OTOBÜS TERMİNALI

OTOGAR İÇ BENZİNLİK





## TSE HİZMET YETERLİLİK BELGESİ

TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ



**HİZMET YETERLİLİK BELGESİ**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Belge No              | :55-HYB-353   |
| İlk Veriliş Tarihi    | :14.01.2010   |
| Son Geçerlilik Tarihi | :14.01.2018   |
| Firmanın Adı          | :MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş SAMSUN ŞUBESİ                        |
| Firmanın Adresi       | :RÖZGARLIBAĞÇE M.Ş.ER C.KIRICIOĞLU S.KAVACK NO:6 BEYKOZ İSTANBUL/TÜRKİYE                    |
| Hizmet Yeri Adresi    | :YUSUF ZIYA YILMAZ OTOBÜS TERMINALI(TERMINAL İÇİ) KIRAN MAH.NO:184 YEŞİLKENT SAMSUN/TÜRKİYE |
| Sicil No              | :446719   |

**Verilen Hizmetin Kapsamı**

1. TS 12820 (19.07.2006)AKARYAKIT İSTASYONLARI - EMNİYET GEREKLERİ STANDARDINA UYGUN HİZMET VEREN 2 Adet 30 m<sup>3</sup> + 2 Adet 15 m<sup>3</sup> Akaryakıt Tankı (Toplam : 90000 Lt), 3 Adet Akaryakıt Dispanseri 2'şer tabancalı \* OMV PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ BAYII (1263641) (09.02.2012) (PETROL OFİSİ) MARKALI

Türk Standardları Enstitüsü Hizmet Belgelendirme Yönergesine göre yapılan inceleme neticesinde, firma işyerinin, kapsamında belirtilen, hizmetler için yeterli olduğu tespit edilerek bu belge verilmiştir.

11.01.2017

  
EROL KAYGI  
SAMSUN BELGELENDİRME MÜDÜRÜ



Organize Sanayi Bölgesi Erdoğlan Cebeci Bulvarı Sosyal Tesisler Alanı Kütükhane SAMSUN Telefon: 0-362-266 40 22 Santral: 0-362-266 40 21 Faks: 0-362-266 40 23

Bu belge hiçbir suretle tahrif edilemez, kısmen veya tamamen zorlaştıracak şekilde çoğaltılamaz, kazını ve silinti yapılamaz. Sayfa : 1 / 1

**İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**



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

ADI SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TERMINAL İÇİ)

FAALİYET KONUSU : MARKET

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

İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : ADA:6490 PAFTA :10J1A PARSEL :18

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE   
: SİHHİ MÜESSESE

RUHSAT TARİHİ VE SAYISI : 25/04/2011-464




  
H. ALİ ÖZMEN  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı



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





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

**İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**

**ADI VE SOYADI** : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.

**İŞYERİNİN ÜNVANI** : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.

**FAALİYET KONUSU** : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU

**İŞYERİNİN ADRESİ** : KIRAN MAH. Y.ZİVA YILMAZ OTOGAR İÇİ SAMSUN

**İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER** : Ada No : 6490 Pafta No : Parcel No : 18

**İŞYERİNİN SINIFI** : 2. Sınıf Gayrimenkul Müessesesi  Sıhhi Müessesesi

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

1. Depo 30 m<sup>3</sup> 2. Depo 30 m<sup>3</sup> 3. Depo 15 m<sup>3</sup> 4. Depo 15 m<sup>3</sup> 5. Depo - m<sup>3</sup>

İşyerinde yanıcı ve patlayıcı maddeler kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfları \*

IB - II

**RUHSATIN TARİHİ ve SAYISI** : 13.12.2010 / 28

**İŞYERİNİN ÜNVANI** : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.

**İŞYERİNİN BAŞKANI** : Yusuf Ziya YILMAZ  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlgili Yürürlükte İşletme ve Çalışma Yönetmeliği ile 22. Maddesinde yer alan düzenlemelerle \*

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

**EPDK BAYİLİK LİSANSI**

Samsun İlg

№42185

01 Eylül 2014

**EPDK**

**T.C.ENERJİ PIYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**BAYİLİK LİSANSI  
(İstasyonlu)**

Lisans No : BAY/939-82/27393

Tarih : 16/03/2010

Bu lisans; Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' ne Samsun İli, Merkez Kıran Mah. No:184 Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal İçi, Ada:6490, Parsel:18) adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 16/03/2010 tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.



**Hasan KÖKTAŞ**  
Başkan



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

## TAPU KAYIT BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: HAYDAR KARACA Tarih: 12/12/2017 10:43:01 AM  
MakbuzNo: 057617372711 DekontNo: 20171212000638 BaşvuruNo: 37271

|                  |                |                       |                            |
|------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|
| Taşınmaz Tipi:   | Ana Taşınmaz   | Ada/Parsel:           | 6490/18                    |
| Taşınmaz ID:     | 1892151        | Yüzölçüm(m2):         | 5880.84                    |
| İl/İlçe          | SAMSUN/İLKADIM | Ana Taşınmaz Nitelik: | AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU |
| Kurum Adı:       | İlkadım TM     |                       |                            |
| Mahalle/Köy Adı: | KIRAN M        |                       |                            |
| Mevki:           |                |                       |                            |
| Cilt/Sayfa No:   | 19/1873        |                       |                            |
| Kayıt Durum:     | Aktif          |                       |                            |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/Payda  | Metrekare                          | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 126786962    | (SN:6650410)<br>AVRASYA GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ<br>VKN:1050086920 | -             | 1 / 1  | 5880.84                            | İlkadım TM Satış<br>18/02/2011 - 2446 | -                           |
| Ş/B/İ             | Açıklama   |               | Malik/Lehtar   | Kurum Tarih-Yevmiye                | Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye     |                             |
| İrtifak           | 15 yıl müddetle İntifa hakkı vardır.   |               | (SN:7329316) OMV PETROL<br>OFİSİ A.Ş.<br>VKN:7290015043, | İlkadım TM<br>31/03/2009 -<br>7721 | -                                     |                             |

**TAPU ÖRNEKLERİ**

| SAMSUN        |  | Türkiye Cumhuriyeti   |            | Fotoğraf  |                |                 |
|---------------|--|---|------------|-----------|----------------|-----------------|
| İl            | İLKADIM  |  |            | Fotoğraf  |                |                 |
| İlçesi        | KIRAN  |   |            |           |                |                 |
| Mahallesi     |  |   |            |           |                |                 |
| Köyü          |  |   |            |           |                |                 |
| Sokağı        |  |   |            |           |                |                 |
| Mevkii        |  |   |            |           |                |                 |
| Satış Bedeli  | Pafta No.  | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü |                |                 |
| 6,00          | 1921A  | 6490  | 1A         | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
| GAYRİMENKULUN |  |   |            |           |                |                 |
| Niteliği      | Planlıdır  |   |            |           |                |                 |
| Sınırı        | Zemin Sistem No : 1992151                                |   |            |           |                |                 |
|               | Temsil Amacı Olmayan Çirre Değişiklikleri İçerir         |   |            |           |                |                 |
| Edinme Sebebi |  |   |            |           |                |                 |
| Sahibi        | AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam |   |            |           |                |                 |
| Geldisi       | Yayımlı No.  | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No.  | Tarih          | Gittisi         |
| Cilt No.      | 6434   | 19  | 1873       |           | 28/04/2011     | Cilt No.        |
| Sahife No.    |  |   |            |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.      |  |   |            |           |                | Sıra No.        |
| Tarih         |  |   |            |           |                | Tarih           |

NOT : \* Mülkiyet gayrimenkulün devredildiği tarihten itibaren geçerlidir.  
\*\* Tabiiyet Kanunu Hükmüne Göre, bu tapu senedi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimlerdir.