



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜK

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

---

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

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

**İLKADIM-SAMSUN**

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

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

## DEĞERLEME RAPORU

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

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

**İLKADIM-SAMSUN**



RAPOR NO:2015-OZ-119

RAPOR TARİHİ:30.12.2015

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

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

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

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

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### RAPOR BİLGİLERİ

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

### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

### BÖLÜM 4

#### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

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

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

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

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

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı soyadı

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

## 1.6 Değerleme Tarihi

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

## 1.7 Dayanak Sözleşmenin tarih ve sayısı

Bu değerlendirme raporu 01.12.2015 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 01.12.2015 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2015-OZ-119 numaralı rapor, Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

#### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 14.06.2015 tarih ve 01.12.3289.8063.D sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

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

#### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu rapor,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla amacıyla şirketimizden değerlendirme talebinde bulunmuştur. Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

## 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

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

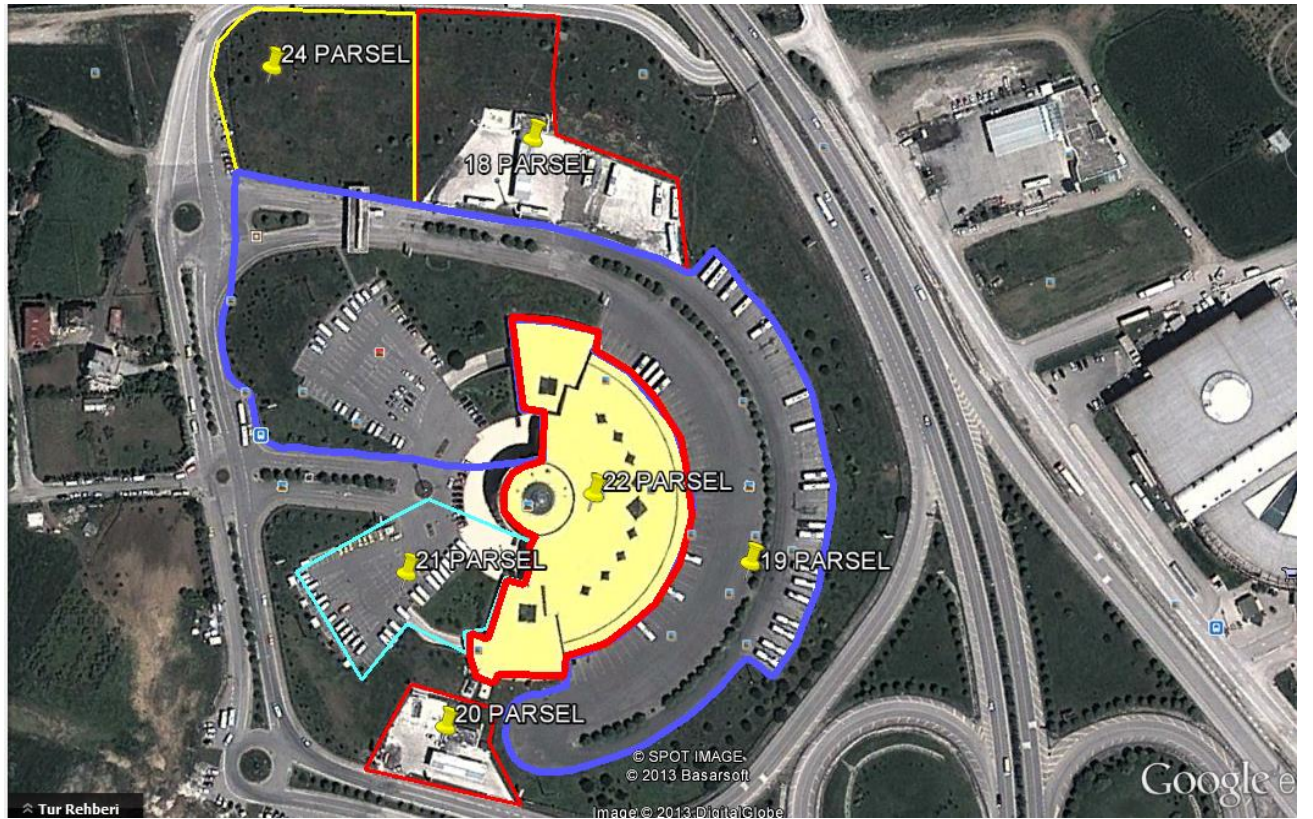
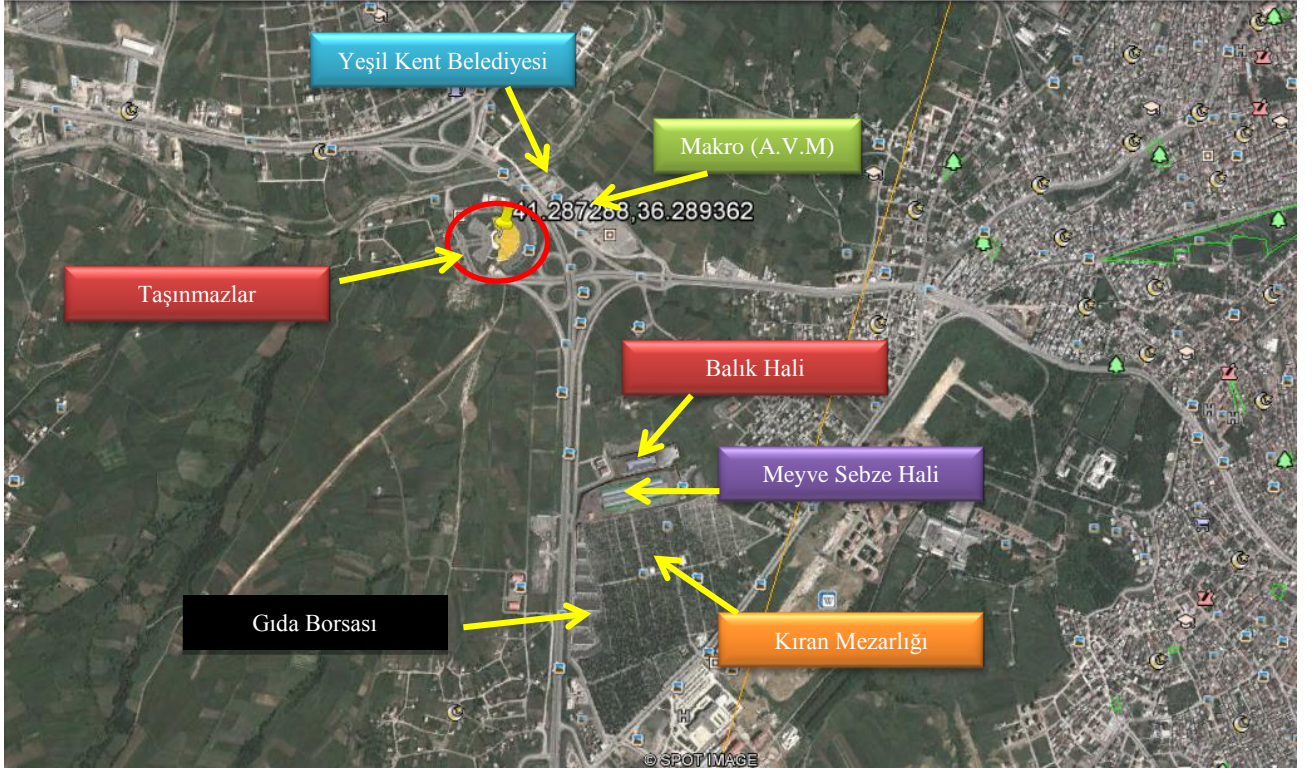
Taşınmazlar, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezinin batısında yer almakta olup, Ankara’dan, Samsun istikametine Havza üzerinden geldiğinde, Havza’dan yaklaşık 85 km sonra, Sinop, Ordu ve Samsun merkezine ayrılan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

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

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



## Uydu Görüntüleri



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

#### Yapı Ruhsatı;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m<sup>2</sup> alanlı otopark için verilmiş 01.11.2005 tarih ve 12 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 570 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 03 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 75 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 02 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m<sup>2</sup> alanlı otopark için verilmiş 15.11.2006 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 04 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

#### İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

#### BAYİLİK LİSANSLARI

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

#### YETKİ BELGESİ

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

### 3.3. İmar Bilgileri

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

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

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

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

#### **Değerleme konusu 18, 20, 22 numaralı parselin tamamı;**

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

#### **Değerleme konusu 19 numaralı parselin;**

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

#### **Değerleme konusu 21 numaralı parselin;**

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

**Değerleme konusu 24 numaralı parselin;**

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

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

### 3.5 Gayrimenkullerin Mülkiyet ve Takyidat Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(6490 ada 18 parsel)**

**Beyanlar Hanesinde;**

\*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

\*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

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

**Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

**(6490 ada 19 parsel)**

**Beyanlar Hanesinde;**

\*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

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

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

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

**Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

**(6490 ada 20 parsel)**

**Beyanlar Hanesinde;**

\*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

\*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

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

**Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmadığından proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## BÖLÜM 4

# DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum İlleridir. Samsun İli yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak Akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba Ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler ; On dokuz Mayıs Üniversitesi ,Canik Başarı Üniversitesi , toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canik Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır. Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu ; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem; Gar ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır. İklim; Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir.

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

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

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

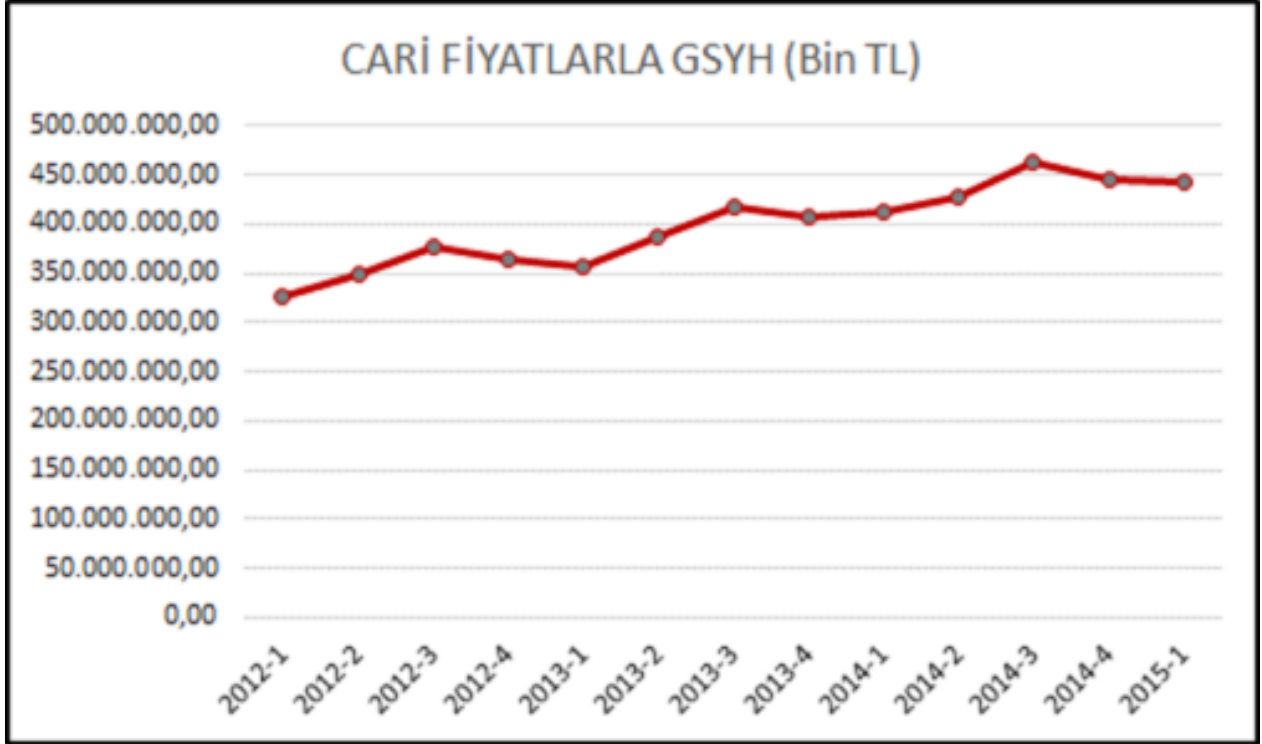
Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

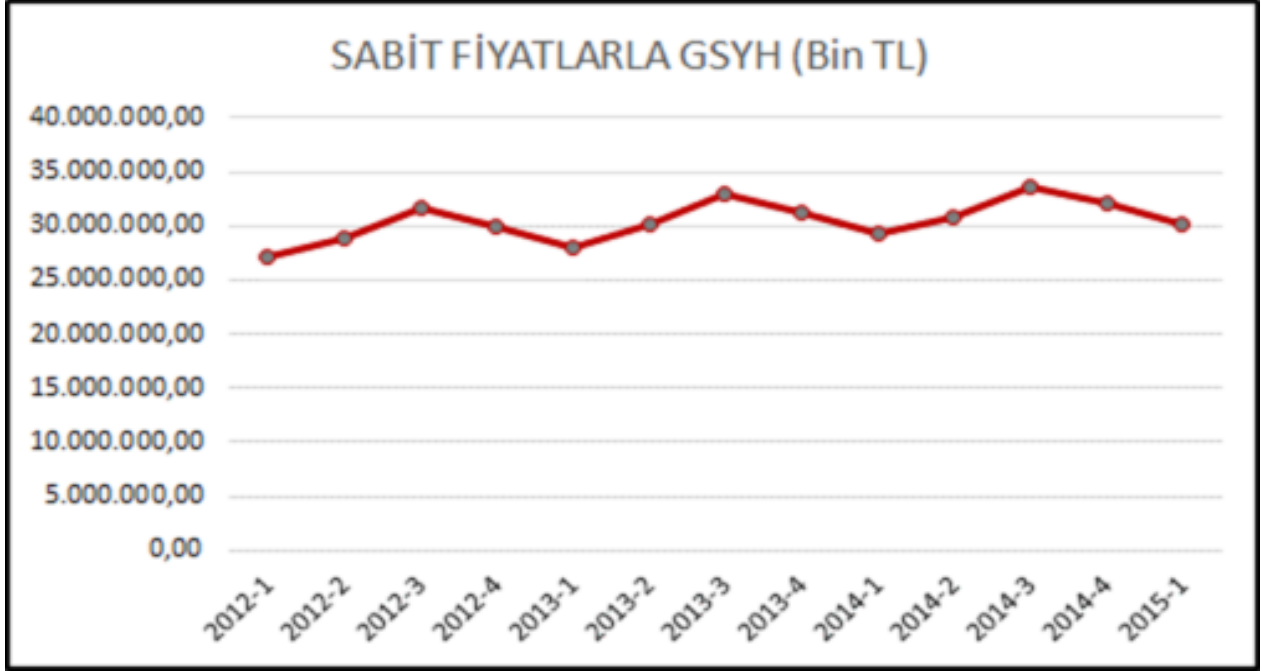
Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 yılları ile 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri incelenmiştir. Yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme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

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



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

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



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

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

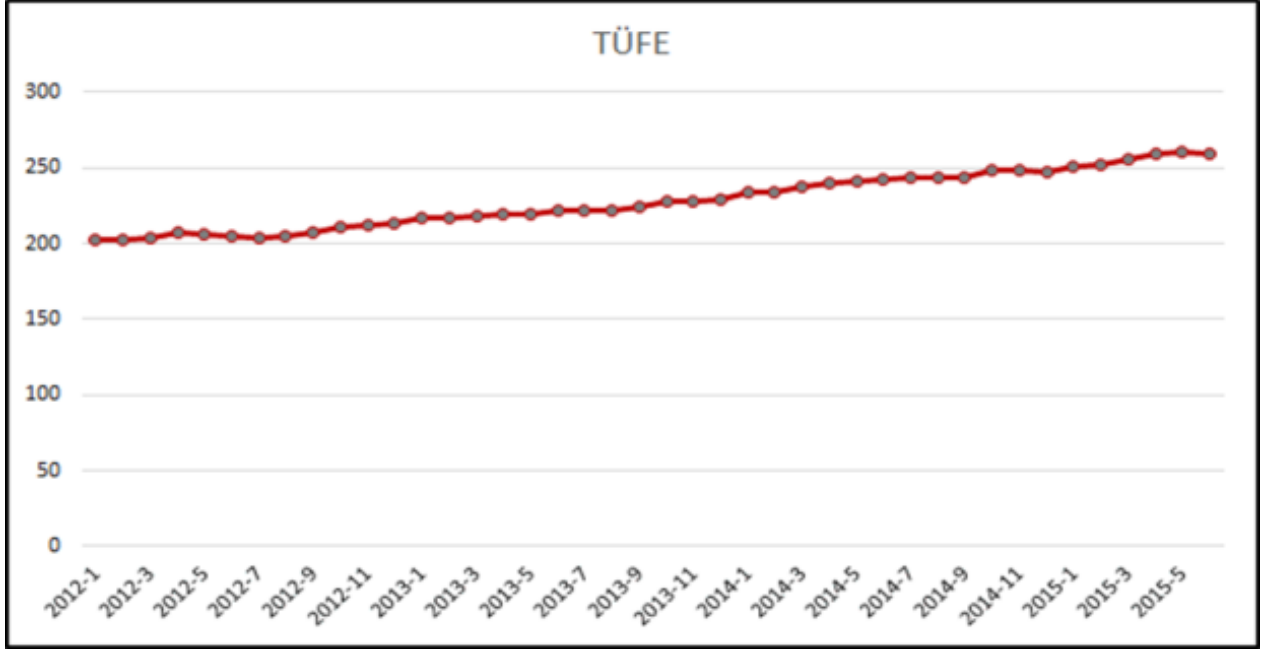
Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973

2015 yılı ilk beş aylık verileridir.

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

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

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



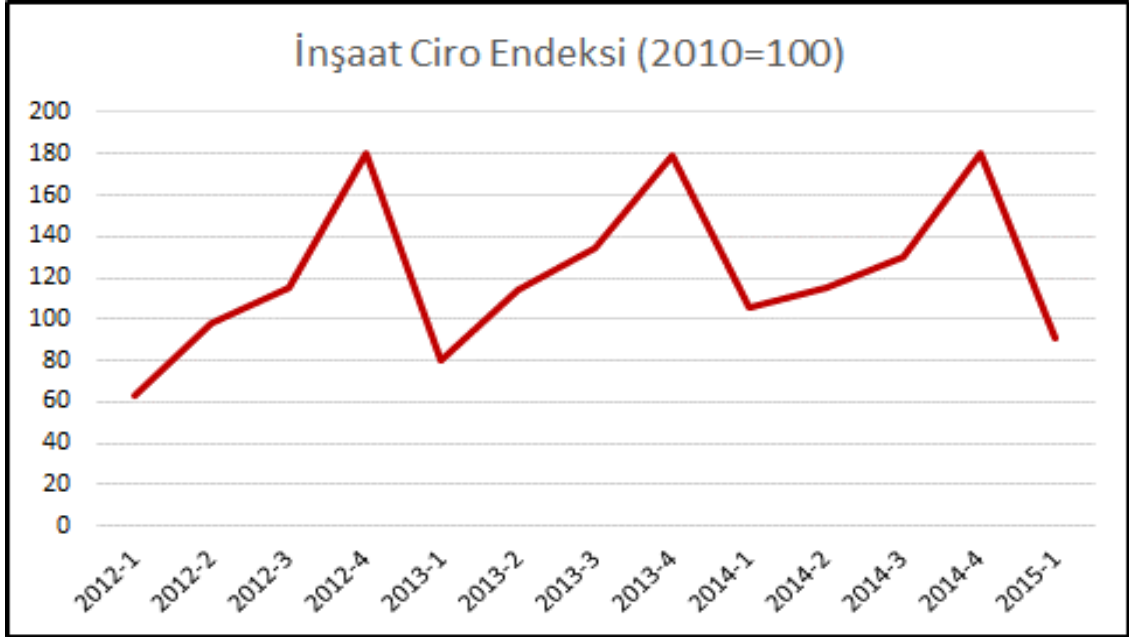
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı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

## 4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

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

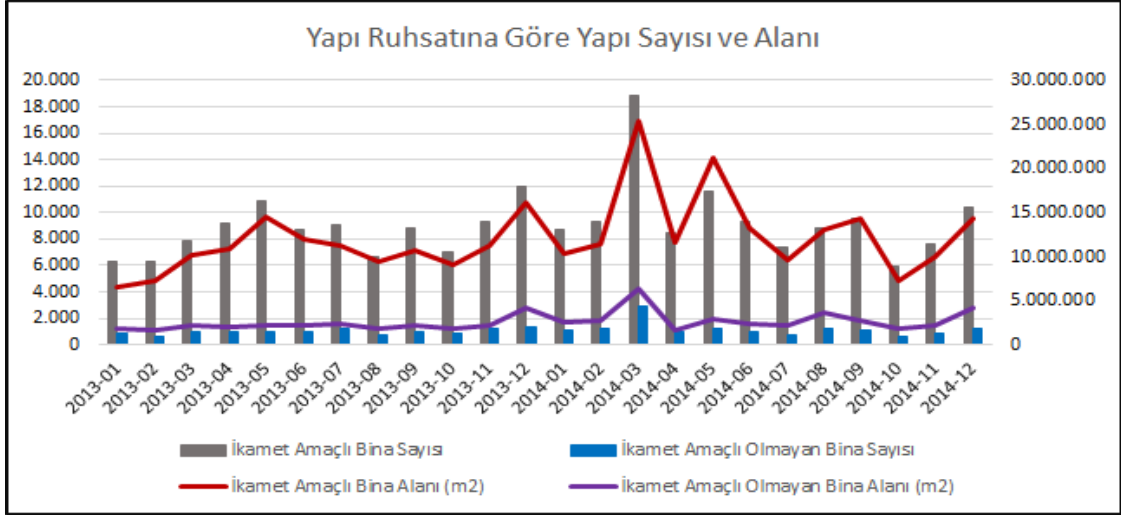
Halk arasında "Kentsel Dönüşüm" ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013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

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

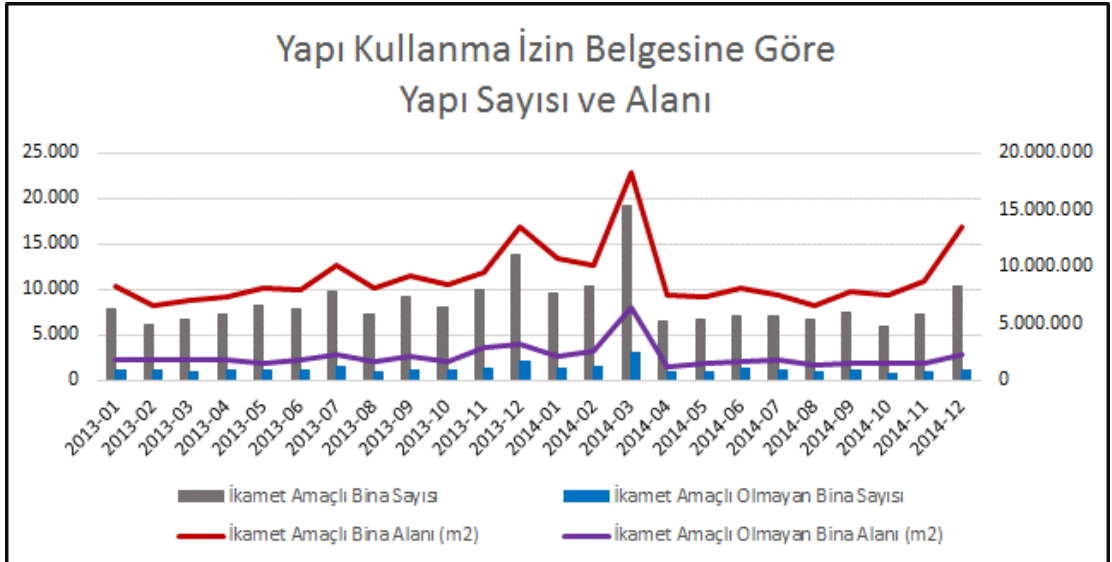


Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üççeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160'a çıkarken, yapı alanı 218.772.514m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Yapı sayısında %13,71'lik artış olurken yapı alanında %24,67'lik artış gerçekleşmiştir. 2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %83,98'ini ikamet amaçlı binalar, %9,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %73,86'sını ikamet amaçlı binalar, %15,57'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,93'ünü, yapı alanının %74,09'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,35'ini, yapı alanının %16,24'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,54'ünü ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,07'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,32'sini ikamet amaçlı binalar, %17,35'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,90'ını, yapı alanının %75,24'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,22'sini, yapı alanının %16,89'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı kullanma alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



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



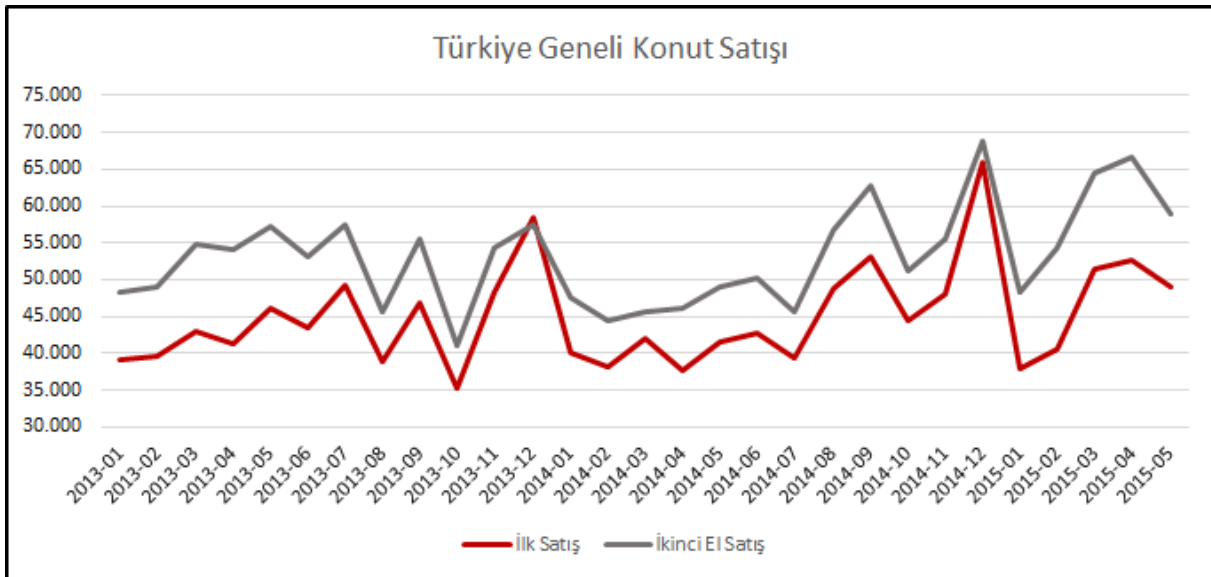


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

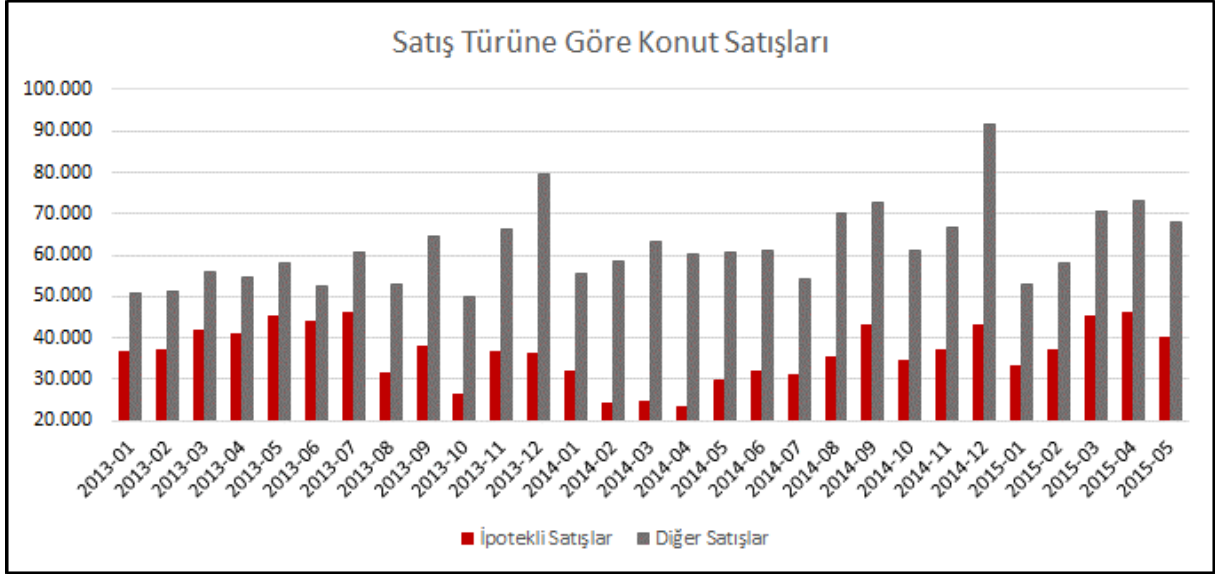
binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli binaların yapı sayısı %29,08, yapı alanı %33,11 oranında artmıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı %1,38 azalırken, yapı alanı %0,61 oranında artış yaşanmıştır. Sanayi binaları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

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

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



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



### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

#### ***YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ***

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parseller üzerinde kuruludur. Terminal Binası, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlanmış olup 19, 21 ve 24 no.lu parseller otogar sahasıdır. 6490 ada 19 parselin yaklaşık 25.895 m<sup>2</sup> lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~7300 m<sup>2</sup>) yeşil alan olarak düzenlendiği, 6490 ada 21 parselin yaklaşık 3950 m<sup>2</sup> lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~435,60 m<sup>2</sup>) yeşil alan olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. 6490 ada 24 parsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

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

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**1'inci normal kat;** toplam brüt alanı 1.970 m<sup>2</sup>'dir. 1'inci normal kat, yazıhane, lokanta ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit olup, duvarları saten boyalıdır. Tavanlar alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

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

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

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 170 m<sup>2</sup> kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 4250 m<sup>2</sup> lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 1620 m<sup>2</sup> lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

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

## 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

## 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

### YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 6490 ada 19,21,22 ve 24 parseller üzerinde kuruludur. Terminal Binası, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlanmış olup 19, 21 ve 24 no.lu parseller otogar sahasıdır. 6490 ada 19 parselin yaklaşık 25.895 m<sup>2</sup> lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~7300 m<sup>2</sup>) yeşil alan olarak düzenlendiği, 6490 ada 21 parselin yaklaşık 3950 m<sup>2</sup> lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~435,60 m<sup>2</sup>) yeşil alan olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. 6490 ada 24 parsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

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

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

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

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

**1'inci normal kat;** toplam brüt alanı 1.970 m<sup>2</sup>'dir. 1'inci normal kat, yazıhane, lokanta ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit olup, duvarları saten boyalıdır. Tavanlar alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

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

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

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 170 m<sup>2</sup> kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 4250 m<sup>2</sup> lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kanopi ve tonoz alanı bulunmakta olup parselin yaklaşık 1620 m<sup>2</sup> lik kısmı beton saha olarak düzenlenmiştir. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

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

## Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

### Olumlu Faktörler

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

### Olumsuz Faktörler

- 6490 ada 19 parselin hisseli olması

#### 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerleri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile, parseller üzerindeki yapıların değerleri Maliyet Yöntemi ile belirlenmiş olup ulaşılan değerler Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları) ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde 2.yöntem olarak kira gelirleri dikkate alınarak “Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları)” kullanılmıştır.

#### 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

##### Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

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

Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi yeni bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

##### YAŞAR EMLAK: 0 (532) 45052 55

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Çevre yoluna yaklaşık 50 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 281 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 245.000 TL bedel ile satılıktır.  
(872 TL/ M<sup>2</sup>)

##### ELİF EMLAK: 0 (544) 278 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2400 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.200.000 TL bedel ile satılıktır.  
(500 TL/ M<sup>2</sup>)

##### SU GAYRİMENKUL: 0 (545) 344 55 55

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 1915 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.350.000 TL bedel ile satılıktır.  
(705 TL/ M<sup>2</sup>)

##### ELİF EMLAK: 0 (544) 278 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Çevre yoluna yaklaşık 45 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 3971 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.  
(881 TL/ M<sup>2</sup>)

##### BERSU EMLAK: 0 (532) 138 99 03

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 55 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 6552 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 4.250.000 TL bedel ile satılıktır.  
(649 TL/ M<sup>2</sup>)

##### BAYINDIR GAYRİMENKUL: 0 (543) 477 24 88

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 35 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2253 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.125.500 TL bedel ile satılıktır.  
(500 TL/ M<sup>2</sup>)

**RADİKAL GAYRİMENKUL: 0 (549) 447 48 40**

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 50 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 4750 m<sup>2</sup> alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.350.000 TL bedel ile satılıktır. (495 TL/ M<sup>2</sup>)

**CANİK BELEDİYESİ: 0 (362) 228 3550**

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

Bölgede yapılan incelemede Ankara Bulvarına cepheli konumda ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre m<sup>2</sup> birim değerinin 500- TL/M<sup>2</sup> ile 900-TL/ M<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup imar planında otogar alanında kalan değerlemeye konu 6490 ada 19, 21 ve 24 parsel sayılı taşınmazların arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 550 TL/m<sup>2</sup> olarak imar planında otogar alanında kalan ve üzerinde terminal binası bulunan 6490 ada 22 parsel sayılı taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 600 TL/m<sup>2</sup> olarak alınması, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık akaryakıt lejantına sahip arsa bulunamamış olup ticari imarlı arsaların birim değerleri bölgedeki emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak LPG ve akaryakıt istasyonu imarlı 6490 ada 18 parsel sayılı taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 750 TL/m<sup>2</sup>, 6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 800 TL/m<sup>2</sup>, olarak alınması uygun görülmüştür.

**ARSA DEĞERLERİ TABLOSU**

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

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

#### 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda; Değerleme konusu olan 6490 ada 22 parsel üzerinde bulunan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanın yaklaşık 19.200,00m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu, buna göre birim maliyet değerinin 860,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre 22 parsel üzerinde bulunan terminal binasının yapı maliyeti değeri 14.860.800 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 18 ve 20 parsel sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan akaryakıt istasyonu idari binasının mevcut toplam inşaat alanın yaklaşık (95 m<sup>2</sup> +95m<sup>2</sup>) 190,00m<sup>2</sup>, kanopi ve tonoz alanının (170 m<sup>2</sup> +200 m<sup>2</sup>) 370 m<sup>2</sup>, beton saha alanının (4250 m<sup>2</sup> + 1620 m<sup>2</sup>) 5870 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Taşınmazlarda istasyon binasının yapı sınıfının 3-A olduğu buna göre birim maliyet değerinin 590,00.-TL olduğu ve taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; yıpranma oranının % 6 olduğu belirlenmiştir. Beton saha m<sup>2</sup> birim değeri 50 TL/m<sup>2</sup>, kanopi m<sup>2</sup> birim değeri 350 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre;

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

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

Ayrıca;

\* 6490 ada 19 parselin 25.895 m<sup>2</sup> lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 1.294.750 TL,

\* 6490 ada 21 parselin 3.950 m<sup>2</sup> lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 197.500 TL, olmak üzere tüm parsellerin toplam yapı değeri 16.880.000 TL olarak belirlenmiş olup yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

#### YAPI DEĞERLERİ TABLOSU

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

#### MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE ULAŞILAN SONUÇ:

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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

## 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

$$r = rrf + rrp$$

r: Gayrimenkulün beklenen getiri oranı (Kapitalizasyon oranı)

rrf: Risksiz faiz (getiri) oranı

rrp: Risk primi

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

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

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

Buna göre;



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılan ve aylık KDV hariç 338.983 TL/ay olarak kirada bulunan, 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 53.215.000 TL,  
-Üzerinde akaryakıt istasyonları bulunan ve aylık KDV hariç 10.000 TL/ay olarak kirada bulunan 6490 ada 18 ve 20 parsellerin İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 1.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.  
Değerleme konusu taşınmaz malların İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 54.915.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

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

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

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

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

#### 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' de kayıtlı 5.880,084 m<sup>2</sup> lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' de kayıtlı 2.069,36 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.

#### 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

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

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otogar binası:  $19.200\text{m}^2 \times 860.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{16.512.000-\text{TL}}$   
6490 ada 18 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu:  $95\text{m}^2 \times 590.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{56.050.-\text{TL}}$   
6490 ada 20 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu:  $95\text{m}^2 \times 590.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{56.050.-\text{TL}}$   
Olarak hesaplanmıştır.

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

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

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

#### **4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

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

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

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

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI		MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER	
6490	19	33.194,63	19.551.797	AVRASYA GYO A.Ş.	763000	/	800000	18.647.526
				SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	1000	/	25000	782.072
				MUZAFFER CÖMERT	15000	/	2400000	122.199

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

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

#### 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

##### Yapı Ruhsatı;

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m<sup>2</sup> alanlı otogar için verilmiş 01.11.2005 tarih ve 12 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 570 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 03 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 75 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 02 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

### **Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

- 22 numaralı parsel üzerinde konumlu 19.200 m<sup>2</sup> alanlı otopark için verilmiş 15.11.2006 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 04 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 95 m<sup>2</sup> alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 28.07.2009 tarih ve 03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

### **İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI**

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

### **BAYİLİK LİSANSLARI**

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

### **YETKİ BELGESİ**

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

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında

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



c” fıkrasında ise

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

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz malların Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin, 30.12.2015 tarihi itibari ile toplam değerinin

#### **KDV HARİC**

**51.025.000 -TL**

**ELLİBİRMİLYONYİRMİBEŞBİN TÜRK LİRASI**

#### **KDV DAHİL**

**60.209.500 TL**

**ALTMİŞMİLYONİKİYÜZDOKUZBİNBEŞYÜZTÜRK LİRASI**

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### **Raporu Hazırlayan**

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212-2440961 Fax:2440966  
Beyoğlu VY:038 053 9126  
Tic. Sic.No:807062

#### **Raporu Onaylayan**

**Aynur BAŞ**

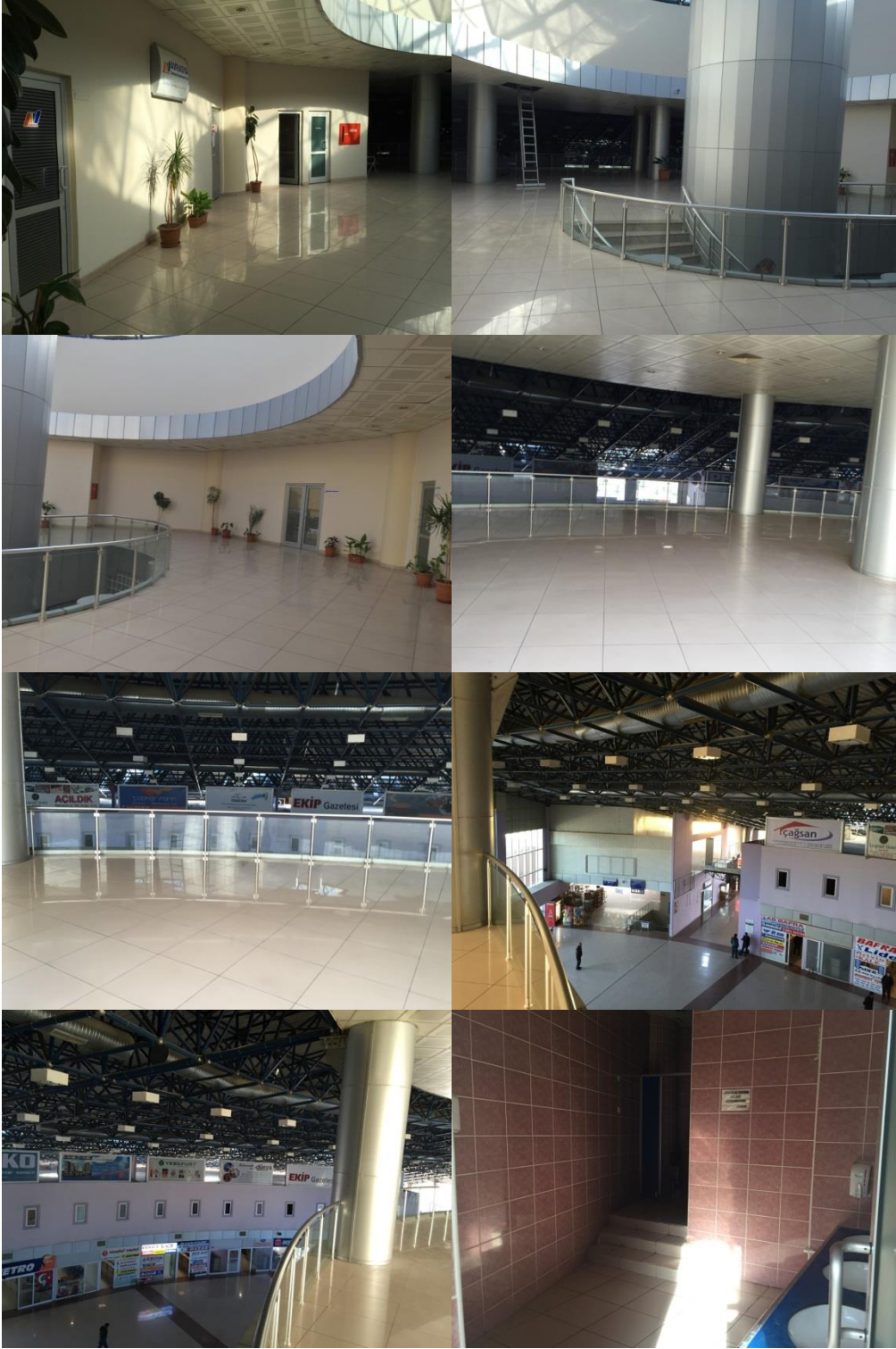
Sorumlu Değerleme Uzmanı

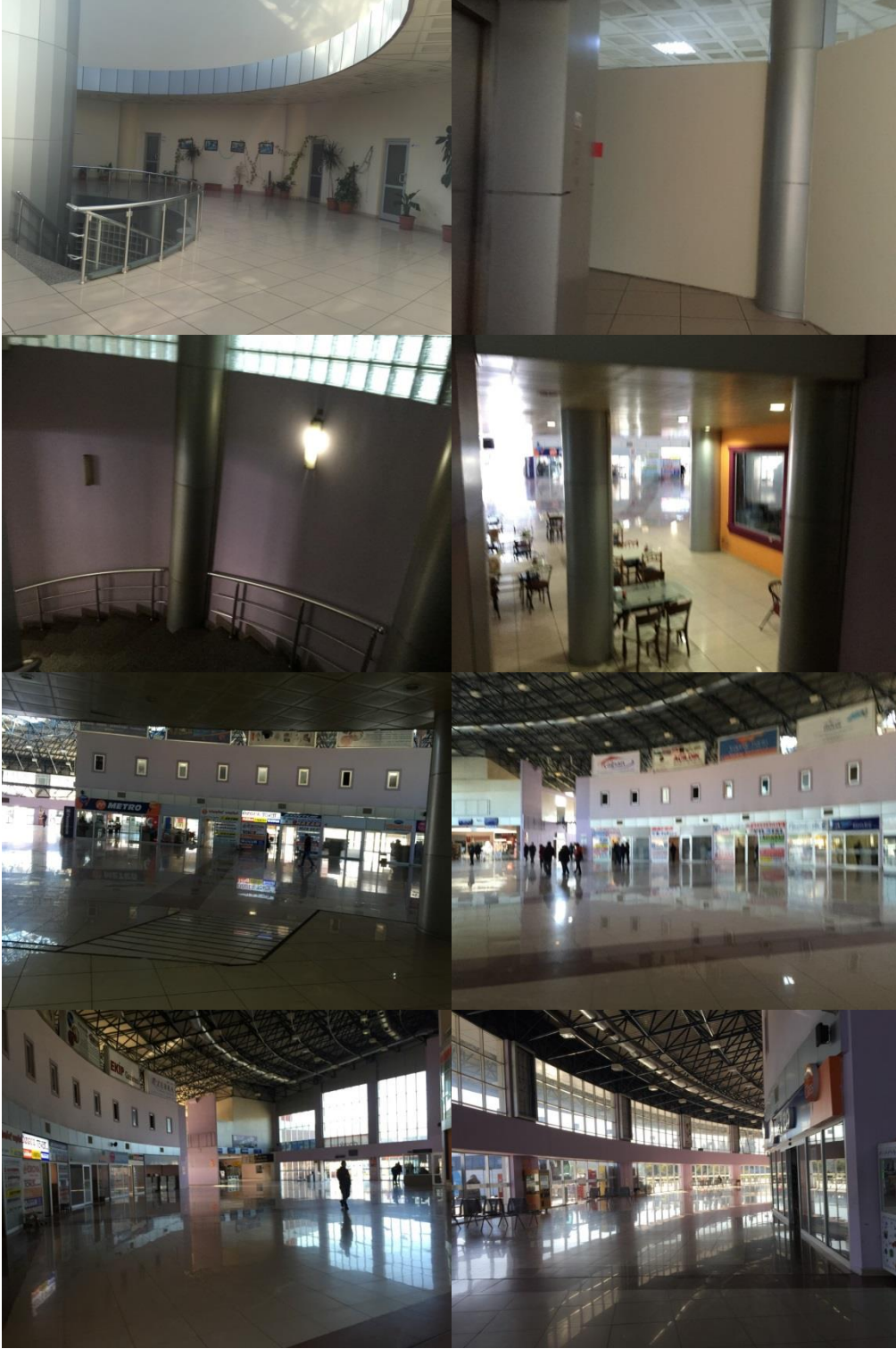
SPK Lisans No: 400727



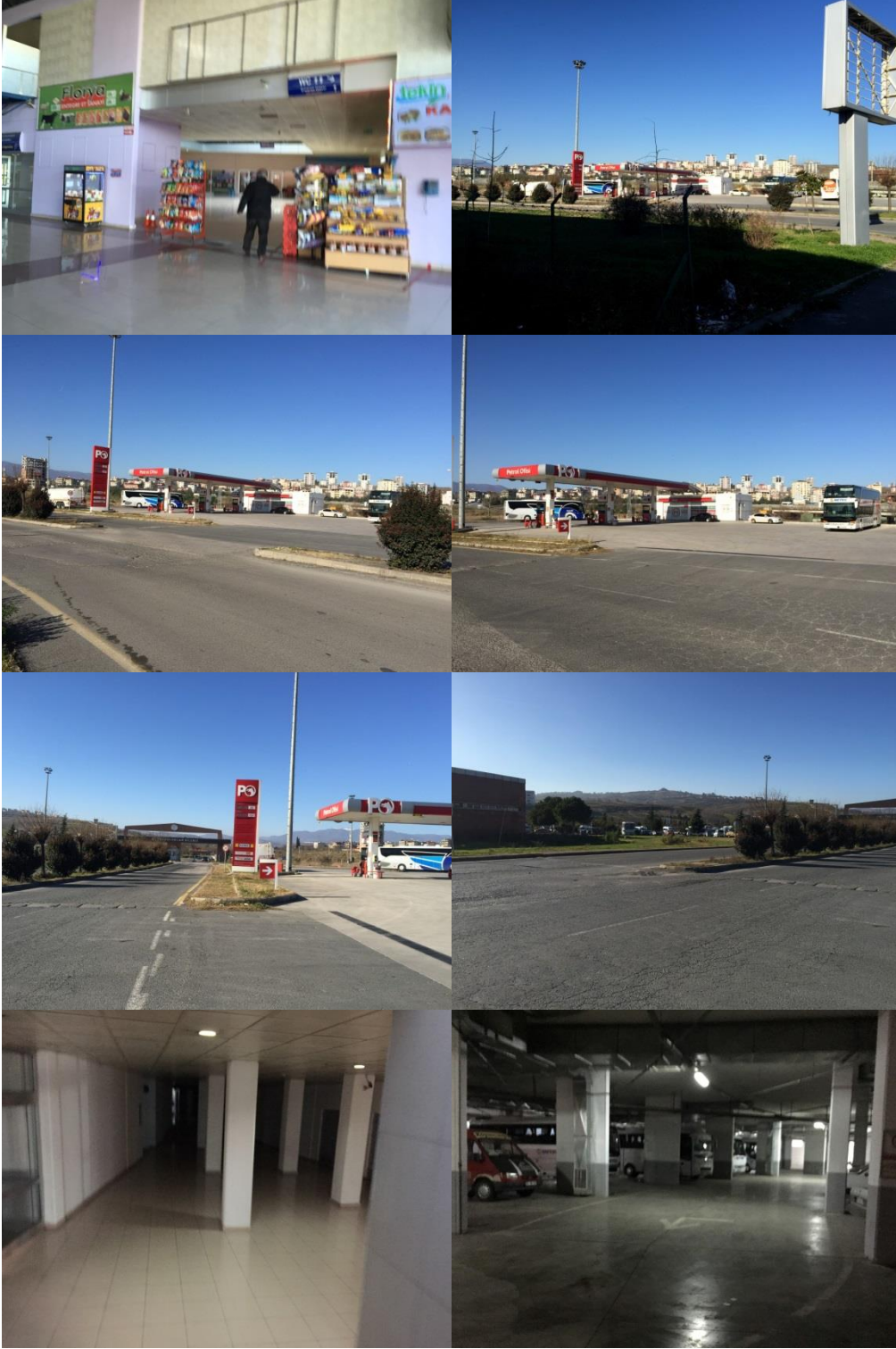
**EK-1 Fotoğraflar:**












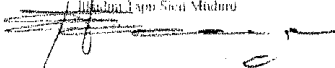



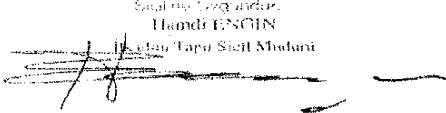






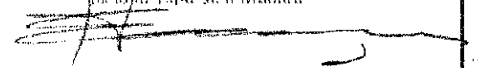



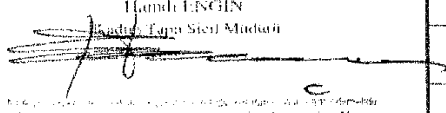
## EK:2 MÜLKİYET BİLGİLERİ


İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotograf		
İlçesi	İL KADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
1.011.990,00	011A	6490	18	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					5.880,84		
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Plandada Zemin Sistem No : 1992151						
Edinme Sebabı	Tamamı AVRASYA İTİRMİN ALİŞLEMİLLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ikon AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden İmtiha hakkı vardır. İTİRAR ULTRÖL OPTİSİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHTAR AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 01.04.2009 Dk.Tar: 22/03/2009						
Malik	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tan			
Geldi	Yüzölçüme No	Gitt No	Satış No	Sıra No	Tarih	Gitt	
Geldi	2446	19	1873		18/02/2011	Gitt No	
Taban No	<p>İmza ve Mühür</p> <p>Hande ENGIN</p> <p>Hande Engin Tapu Sicil Müdürü</p> 					Sabit No	
Yüzölçüm						Tarih No	
Tarih						Tarih	

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	İLKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
2.666.196,00		911A	6490	19	ha	m <sup>2</sup> dm
33.194,63						
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No: 5244661					
Edinme Sebebi	763/800 pay AVRASYA İERMSAL İŞİ E İMMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Yatırımcı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			763/800		
Geldik	Yatırım No.	Gel No.	Çakışık No.	Sıra No.	Tarih	İş No.
	2456	19	1873		18/02/2011	
Çakışık No.	Sizden önce yoktur. Handi ENÇİN					İşletme No.
Yatırım No.						Sıra No.
Çakışık No.						Sıra No.
Tarih						Sıra No.

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçe	İLKADIM						
Muhallefi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
282.000,00		P11A	6.490	20	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
2.069,36 m <sup>2</sup>							
Miteliği	ARSA						
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 10/2538						
İzlenme Sözebi	Tamamı AVRASYA TİCARET VE İŞLETİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı (koc. AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden, İhtica hakkı vardır. LEHİFAR, PELEROL, GÜLSİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHTAR :AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar.126/93/2009 Bk.Tar.02.03.2008)						
Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam				
Gözetim		Yerleşim No.	Çiftlik No.	Pafta No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim No.
Gözetim No.		2416	10	1825		18/02/2011	Gözetim No.
Gözetim No.		<p>Tarih ve Yerinde,</p> <p><b>Hamdi N. NGİN</b></p> <p><i>(İmza)</i></p> <p>Hamdi N. NGİN Tapu Sicil Müdürü</p>					Gözetim No.
Gözetim No.		<p>Tapu Sicil Müdürlüğü</p> <p>Yerleşim No: 2416 Çiftlik No: 10 Pafta No: 1825 Sıra No: 20</p>					Gözetim No.
Gözetim No.		<p>Tapu Sicil Müdürlüğü</p> <p>Yerleşim No: 2416 Çiftlik No: 10 Pafta No: 1825 Sıra No: 20</p>					Tarih

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçe	İLKADIMI						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
217.644,00	011A	6490	21		ha	m <sup>2</sup>	dcm <sup>2</sup>
						4.385,60 m <sup>2</sup>	
Niteliği	ARSA						
Şekli	Planlıdır Zemin Sistemi No : 1072539						
Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ikinci AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Tabii	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldi	Yatırım No	Çift No.	Selâh Eri	Sıra No	Tarih	Gözetim	
Çift No.	2116	19	1876		18/02/2011	Çift No.	
Yatırım No	Sözleşme Hayatı Hamdi ENGİN İlçelerin Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No						Sıra No	
Tarih	İKİNCİ EL TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. (ALAN) tarafından hazırlanmıştır. Bu belge, tapu siciline kaydedilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.					Tarih	

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi	İLKADIM										
Mahallesi	KIRAN										
Koyu											
Sokağı											
Mevki		TAPU SENEDİ									
Satış Bedeli							Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
29.968.351,00	111A						6190	22	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği: ŞEHİRCİLİK ARASI OTOBÜS TERMINALI											
Sınırı: Planındaır Zemin Sistem No: 173249											
Edininme Söbebi: Tamamen AVRASYA TERMINAL İŞLEMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden											
Sahib: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ											
Geldiği		Yerleşim No	Çift No.	Sahife No	Pafta No.	Tarih	Güncel				
Çift No.		2446	19	1877		18/02/2011	Çift No.				
Sahife No.	Sicil No: Uyğurdur Hamdi ENGİN Kadın Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.				
Pafta No.							Sıra No.				
Tarih	02.11.2011						Tarih				

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	ILKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Kayıt						
Sokakı						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım Alanı		
283.601,00	09113	6490	24	ha	m	dm
					5.243,78 m2	
Miceliği	ARSA					
Şartları	Planladadır Zemin Sistem No : 26083863					
Erdinme Gebeleri	Tamamı AVRASYA TERMINAL İŞİ ETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam Anonim Şirketi					
Ödeme	Yerleşme No.	Çift No.	Çiftlik No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çift No.	2446	25	2475		18/02/2011	Çift No.
Çiftlik No.	Sözleşme Üyesi/Sahibi Hakan ENGIN İstanbul Tapu Sicil Müdürlüğü					Sıra No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 699213			
Zemin No	: 1992153	Yatılım	: 5.881,84 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU			
Kurum Adı	: İKADİM TİM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1873					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Payı/Payda	Metrkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
135782602	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	5.880,84	Satış - 16/02/2011 - 2446-	- -
SBI	Açılış	Muht / Lehler	Tarih - Yevsiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İmtih	13 yıl mülkiyetle ilgili hükümler vardır.	OMV PETROL OFİSİ A.Ş.	31/03/2009 - 7721	- -		

\* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tünlmektedir.

Rapor No: 040781  
 T.C. İYİDİZ  
 İLKADIM KAYIT BÜYÜKLERİ  
 Tapu Müdürlüğü  
 Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 699213			
Zemin No	: 5244661	Yatılım	: 33.194,63 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İKADİM TİM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1874					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Payı/Payda	Metrkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126769966	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		7637/800	31.659,31	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

\* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tünlmektedir.

Rapor No: 040781  
 T.C. İYİDİZ  
 İLKADIM KAYIT BÜYÜKLERİ  
 Tapu Müdürlüğü  
 Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	30.12.2015 11:07:54	2015-41390	20151230-456-F00596	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	5244661	Cilt / Sayfa No	19 / 1874	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 19	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	33194,63000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MUZAFFER CÖMERT	15000 / 2400000	İmar (TSM) - 5.4.2004 - 2266		
Ş/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır ( SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)		16.04.2012 - 6273	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	763000 / 800000	Satış - 18.2.2011 - 2446		
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1000 / 25000	Kamulaştırma - 7.2.2012 - 1923		

Rapor Tarihi / Saati : 30.12.2015 / 11:08 1

<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var )</b>						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/00			
Zemin No	: 1972538	Yüzölçüm	: 2.069,36 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tas. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU			
Kurum Adı	: İlkadım TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1875					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sözleşme No	Malik	Ektekiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
T2678893	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		2.069,36	Satış - 18/02/2011 - 2446-	
Ş/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	irtifa hakkı vardır.(15 yıl)	OMV PETROL OFİSİ A.Ş.	31/05/2009 - 7721			

\* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 640781  
A.Ş. YILIZ  
Kadim Kayıt Dairesi  
T.C. MİLLÎ VE HUKUK BAKANLIĞI  
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54 1



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Araç Yolu	Ada/Parsel	: 699/21
Zemin No	: 1972539	Yüzölçüm	: 4.385,00 m2
İl / İlçe	: SAMSUN/İKADIM	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İKADIM TM		
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.		
Mevki	:		
CH / Sayfa No	: 19 / 1876		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebete - Tarih - Yev.	Terkin Sebete - Tarih - Yev.
126788964	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.385,00	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

\* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.

Raporlayan: tk40781  
ALİ YILDIR  
Kasım Uzun  
İLKADIM KAYIT VE ŞERH  
TAPU MÜDÜR YARDIMCISI

Rapor Tarihi / Sayı: 08.12.2015 16:54

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Araç Yolu	Ada/Parsel	: 649/22
Zemin No	: 1932540	Yüzölçüm	: 9.021,85 m2
İl / İlçe	: SAMSUN/İKADIM	Ana Tap. Nitelik	: ŞEHİRCİLİK ARASI OTORÜS TERMINALİ
Kurum Adı	: İKADIM TM		
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.		
Mevki	:		
CH / Sayfa No	: 19 / 1877		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebete - Tarih - Yev.	Terkin Sebete - Tarih - Yev.
126788963	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	9.021,85	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

\* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.

Raporlayan: tk40781  
ALİ YILDIR  
Kasım Uzun  
İLKADIM KAYIT VE ŞERH  
TAPU MÜDÜR YARDIMCISI

Rapor Tarihi / Sayı: 08.12.2015 16:54

1



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	6490/04		
Zemin No	: 26913603	Alan/Plot	:	5.233,78 m2		
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ada Tap. Niteliği	:	ARSA		
Kurum Adı	: İKADİM TİM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Meski	:					
Çizim / Sayfa No	: 25 / 2435					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	EMR/SBİ No	Hiss Pay/Payda	Metresare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Yerleşme Sebebi - Tarih - Yev.
120780567	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		LAM	5.233,78	Satış - 18/02/2011 - 2046-	- -

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 040781  
AE YILDIRI  
Kadın Uzmanı  
T.C. MİLLÎ VE  
MANKİ HİZMETLERİ  
BAKANLIĞI  
İLKADİM GAYRİMENKUL  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tic. Sic. No: 270100/00001

**EK:3 İMAR DURUM YAZISI**



**T.C.  
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 36173590- *6071*  
Konu : İmar durumu

10/12/2015

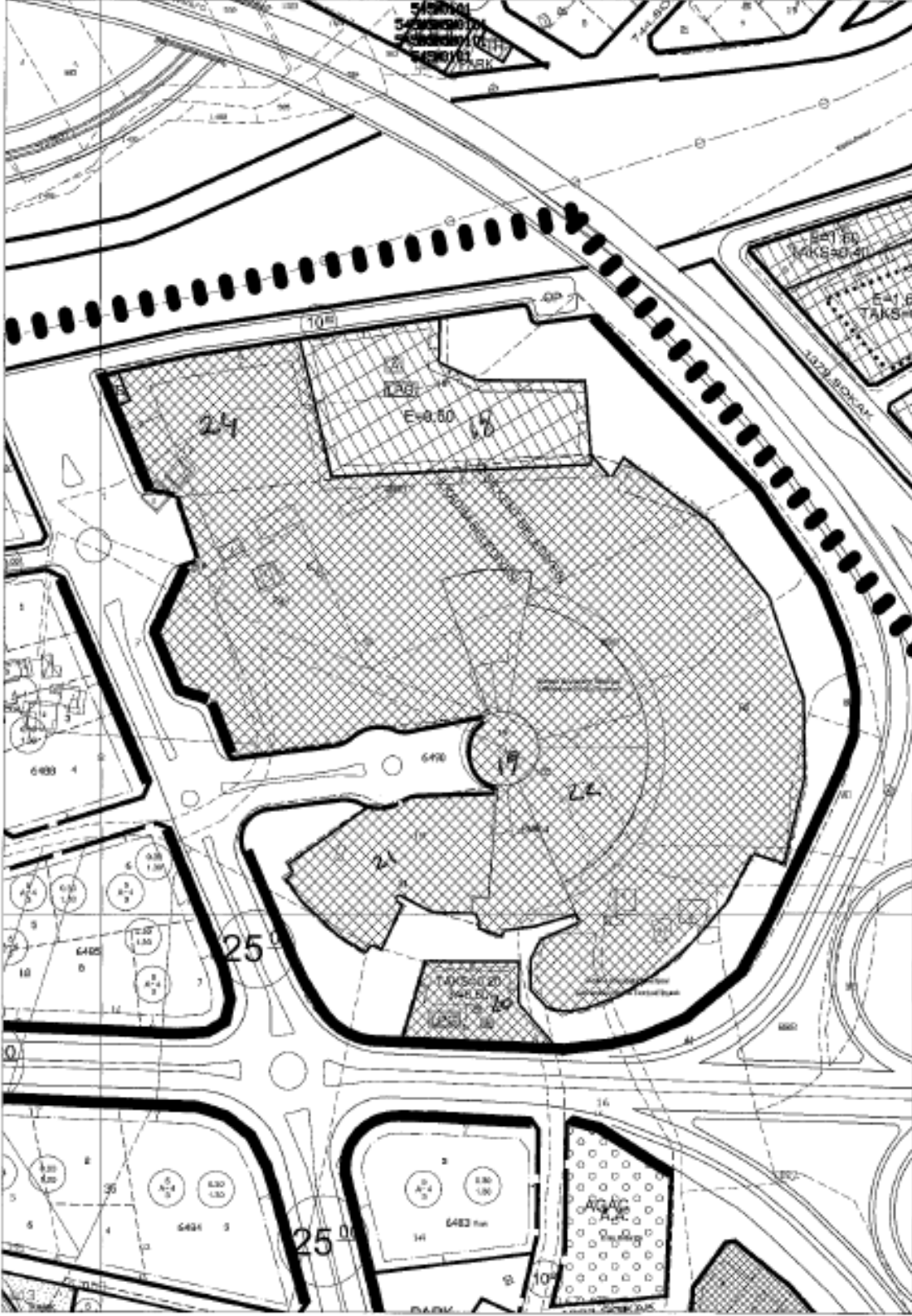
**Sayın : AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

İlgi: 04/12/2015 tarihli dilekçeniz

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

Bilgilerinize rica ederim.

  
Cemal KULELİ  
Belediye Başkanı  
Belediye Başkan Yardımcısı



EK:4 KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI ve ÇAP ÖRNEĞİ



T.C  
SAMSUN VALİLİĞİ  
Kadastro Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro  
Müdürlüğü

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

10.12.2015

AVRASYA GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. NE

İlgi : 04.12.2015 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile istenilen Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 6490 ada 18 ve 19 ve 20 ve 21 ve 22 ve 24 nolu taşınmazların Plan Örnekleri çıkartılarak yazımız ekinde gönderilmiştir. Geregini Arz ederim.

e-İmzalıdır

Uğur Şükri ÖNDER  
Kadastro Müdürü V.

Ek : 1 Adet plan örneği

Bu Evrakın 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.  
E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.  
8. 10.12.2015

No: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5. maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değerleme Kodu : 070204750YONCERKURSEPOI Evrak Taahhüt Adresi: <http://tcgida.gov.tr>  
Liman Mahallesi Gezi Caddesi No: İlkadım/SAMSUN  
Tel: 0362 240 15 39 Faks: 0362 4452290  
[www.samsunkadastro.gov.tr](http://www.samsunkadastro.gov.tr)

Bilgi için: Hakan SEVİM  
Kadastro Teknisyeni



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

177 1096

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli : SAMSUN İlçesi : İLKADIM Köy/Mah. : KIRAN	KADASTRO					Yüzölçümü			
	Görün Yerlerde				Görünmeyen yerlerde		Ha	m2	dm2
	Kütük Sayfa No	Pafpa No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
	19-A-1A	6490	18						
	19-A-1A	6490	19						
	19-A-1A	6490	20			-3-	6880	64	
	19-A-1A	6490	21				3194	63	
	19-A-1A	6490	22				2068	36	
	19-A-1A	6490	23				4385	60	
	19-A-1A	6490	24				8021	66	
	19-A-1A	6490	24				6233	78	

Tarih	10.12.2015
No	822

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

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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:5 EMLAK VERGİ BEYANNAMELERİ

İlgili Makama

### EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)

İlkadım Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA SAMSUN-İLKADIM İL-İLÇE	YILI : .....	Beşya No : 0
	Bildirim Veriliş Nedeni : .....	İk. Birleşim <input type="checkbox"/> Değişiklik <input type="checkbox"/>
1 Vergi Kimlik No (T.C.Vatandaşlar dışı gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası kullanılabilir.)	2 Telefon No	532 5769821
3 Sicil No	4 Faks No	
5 Soyadı (Unvan)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
6 Adı		
7 Adres Mahalle	ÇULSUZ	Kapı No 0 Bld.No
8 E-Posta Adresi	murat.tuncer@avrasyapyo.com.tr	

BİNA BİLDİRİMİ				
BINAYA AİT BİLGİLER				
	1.Bina (3)	2.Bina (2)	3.Bina (1)	
1	Bu bina bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN
2	Çevre Bölgesi (Doğal tarım bölgeleri ile Bölgenin adı)	VATAN Cad.	VATAN Cad.	VATAN Cad.
3	Kapı ve Daire No (Ticari Kayıtları)	OTO GAR BİNASI	AKARYAKIT SERVİS STASYONU	AKARYAKIT SERVİS STASYONU
4	Parça No	19/21A	19/21A	19/21A
5	Ada/Parsel No	6480 / 32	6480 / 30	6480 / 18
6	Çiftlik No	19 / 1877	19 / 1875	19 / 1873
7	Bina Alanının Alanı (M <sup>2</sup> )	9021.85	2062.15	5880.84
8	Binaya Ait Alan Payının Oranı ve Metrekare	1 / 1 / 6021.85	1 / 1 / 2069.36	1 / 1 / 6880.84
9	İnşaat Türü (Çelik, Betonarme, Kargos, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Tağdiver, Gecekondu, Beşif)	Çelik Kargos	Çelik Kargos	Çelik Kargos
10	İnşaatın Sınıfı (Lüks 1, 2, 3. Sınıf, Beşif)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
11	Kullanış Gördü Mülkiyet Türü (Depo, vs.)	Ticaret/hane/özer Binaları	Ticaret/hane/özer Binaları	Ticaret/hane/özer Binaları
12	İnşaatın Bitim Tarihi	31-01-2008	09-07-2009	29-07-2009
13	İstisna Tarihi	28-04-2011	28-04-2011	28-04-2011
14	Kısıtlı & Varsa Resmîleşme Tarihi			
15	Varsa Mülkiyetin Bağlama Yılı ve Süresi	2011 / 2011	2011 / 2011	2011 / 2009
16	İndirimi Vergi Uygulanması			
17	Bina Hisse/Versa Hissesi Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1
18	Binanın Değerin Dışındaki Yüzölçümü (M <sup>2</sup> ) (Hisseli ise Hisseye İlişkin Etkin Yüzölçümü)	9021	76	570
19	Kolcular Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet
20	Arsanın Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet
21	Yıllık Esas Değeri Vergi Değeri	201512.753.911.0012.621.000.00	2015 173.495.00 157.735.00	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 20151.008.234.00 954.870.00
22	201412.140.801.0012.140.801.00	2014 185.155.00 155.155.00	2014 185.155.00 155.155.00	
23	201338.820.000.0011.389.840.00	2013 221.000.00 158.457.00	2014 958.785.00 958.785.00	
24	201233.843.000.0010.375.604.00	2012 205.000.00 205.940.00	20131.672.000.00 908.107.00	
25	201129.868.351.00 9.712.960.00	2011 185.955.00 185.955.00	2012 994.000.00 994.493.00	
26			2011 801.839.00 801.839.00	

ASLI GİBİDİR  
Tarih ve saat  
10-12-2015 10:00

Soner BAS  
Müşteri Hizmetleri Müdürü  
Müdür Yardımcısı

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgili Makama

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ  
(ARSA)**

<i>İlkadım Belediyesi</i> <b>BELEDİYE BAŞKANLIĞINA</b> <i>SAMSUN-İL KADIM</i> <b>İL-İLÇE</b>	<b>YERİ :</b> .....	<b>Doğru No : 0</b>
<b>1 Vergi Kimlik No</b> .....	<b>2 Telefon No</b> <b>532</b> <b>5769821</b>	
<small>(T.C.Venüsula ölüs parçık İlliklerü T.C.İllikler venüsula venüsula)</small>	<small>(Alan Kodu) (Telefon)</small>	
<b>3 Şifre No</b> <b>84525</b>	<b>4 Faks No</b> .....	
<small>(Alan Kodu) (Telefon)</small>	<small>(Alan Kodu) (Faks)</small>	
<b>5 Soyadı (Uyruu)</b> <b>AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>		
<b>6 Adı</b> .....		
<b>7 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>8 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>9 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>10 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>11 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>12 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>13 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>14 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>15 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>16 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>17 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>18 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>19 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>20 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>21 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>22 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>23 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>24 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>25 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>26 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>27 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>28 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>29 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>30 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>31 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>32 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>33 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>34 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>35 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>36 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>37 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>38 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>39 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>40 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>41 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>42 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>43 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>44 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>45 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>46 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>47 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>48 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>49 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>50 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>51 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>52 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>53 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>54 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>55 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>56 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>57 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>58 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>59 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>60 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>61 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>62 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>63 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>64 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>65 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>66 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>67 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>68 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>69 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>70 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>71 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>72 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>73 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>74 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>75 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>76 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>77 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>78 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>79 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>80 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>81 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>82 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>83 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>84 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>85 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>86 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>87 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>88 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>89 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>90 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>91 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>92 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>93 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>94 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>95 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>96 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>97 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>98 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>99 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>100 Adres - Mahalle</b> .....		
<b>E-Posta Adresi</b> <b>murat.tuncer@avrasyapyc.com.tr</b>		

ARSAYA AİT BİLGİLER		1.Arsa (3)	2.Arsa (2)	3.Arsa (1)						
ADRES BİLGİLERİ	1) Bulunacağı Köy veya Mahallenin Adı	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN						
	2) Cadde Sokak (Değer İstik) Bölgenin adı	VATAN Cad.	VATAN Cad.	VATAN Cad.						
	3) Posta	19J1A	19J1A	19J1A						
VERGİLENDİRME İLİŞİN BİLGİLERİ	4) Arsa Alanı (Parcel) Yüzdölümü (M2)	6233	4385,6	31194,63						
	5) Arsa Hisse İle Nispeti	1 / 1 : 6233	1 / 1 : 4385,6	763 / 930 - 31669,3784						
	6) Hisseye İlişet eden Yüzdölümü (M2)	5.233,0300	4.385,9000	31.059,3784						
	7) İktisap Tarihi	28-04-2011	28-04-2011	28-04-2011						
	8) Varsa Kurulmuş Başlangıç Tarihi									
	9) Varsa Müşafyetin Başlangıç Yılı ve Süresi	2011 / 2011	2011 / 2011	2011 / 2011						
	Yıllar İtibariyle Esas/Vergi Değerleri K TL.	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri
		2010	194.918,00	154.844,00	2010	138.212,00	138.234,00	2010	987.745,00	987.804,00
		2011	193.960,00	155.990,00	2011	131.588,00	131.988,00	2011	948.781,00	948.781,00
		2012	337.000,00	181.438,00	2012	282.000,00	135.298,00	2012	3.189.000,00	876.882,00
2013		312.000,00	148.768,00	2013	282.000,00	125.618,00	2013	2.939.000,00	906.591,00	
2014	283.601,20	135.848,00	2014	237.644,00	113.802,00	2014	2.695.198,00	821.877,00		

ABLİ GIBER  
Tarih ve  
10-02-2014 10:30

**Soner BAŞ**  
Mülki Hizmetler Müdürü  
Şirket Müdürü Yrd.

## EK:6 DİĞER BELGELER

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

Yol Tanıfı

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



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kıran	6490	20	2.069,36 m2	Akaryolot servıs İstasyonu	-	1931A

Yol Tanıfı

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



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlçidim	Kiran	6490	18	5.880,84 m2	Alan yetki servisi iznisiyle	-	1931A

Yol Tarifi

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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : 0003 0006

1. Belgeyi veren kurum <b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>		2. Belgenin verilmiş amacı		Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/>		4. Belgenin onay tarihi <b>15.11.2006</b>		5. Belge no. <b>03</b>															
İlçe : <b>SAMSUN</b>		3. Belgeye esas ruhsat		Yeni yapı <input type="checkbox"/> ilave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Pafta no <b>19J1A</b>		7. Ada no <b>6490</b>		8. Parsel no <b>22</b>													
Bucak : <b>YEŞİLKENT</b>		9. İmar planı onay tarihi <b>06.06.2002</b>		10. Parselzasyon planı onay tarihi <b>11.12.2003</b>		11. İmar durumu tarihi ve no'su <b>VAZİYET PLANLI</b>		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m <sup>2</sup> ) <b>OTOGAR-9021.85</b>		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi <b>11.12.2003-13463</b>													
Köy : <b>KIRAN</b>		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu hucul belgesi veren kurum <b>1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.</b>		17. Tapu ruhsat tarihi ve no <b>01.11.2005-12</b>		18. Tadilat ruhsat tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Ruhsat takip no. <b>0012 005</b>							
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>				<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>				<b>ŞANTİYE ŞEFİNİN</b>															
22. Adı soyadı ünvanı <b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>		27. Adı soyadı, ünvanı <b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı		38. Oda sicil no.															
23. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>GAZİLER</b>		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu v. Dairesi <b>GAZİLER</b>		31. Vergi dairesi sicil no <b>7420036297</b>		39. Büro tescil no		40. Oda belge no													
24. Vergi dairesi sicil no. <b>7420036297</b>		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no		34. Müteahhitlik karnesi no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no													
25. Adres : <b>NECİPBİY CAD. SAMSUN</b>		26. İmza		35. Adres <b>NECİPBİY CAD. SAMSUN</b>		36. İmza		43. Adres		44. İmza													
45. Yapının Üntelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Benzer yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )											
<b>OTOGAR</b>		<b>202</b>		<b>13212</b>		<b>1</b>		<b>1</b>		<b>9021.85</b>		<b>9021.85</b>											
<b>ORTAK ALANLAR</b>				<b>5988</b>		<b>202</b>		<b>202</b>		<b>19.200</b>		<b>19.200</b>											
						56. Yapının yol kotu alt kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı											
						<b>1</b>		<b>3</b>		<b>4</b>													
						60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği		62. Yapının sırtı		63. Yapının grubu											
						<b>13.95</b>				<b>4</b>		<b>B</b>											
						64. 1 m2 maliyeti (YTL)		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		66. Yapının arsa değeri (YTL)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)											
						<b>475</b>		<b>9120000</b>		<b>3.157.647</b>		<b>12277647</b>											
		<b>Toplam</b>		<b>202</b>		<b>19.200</b>		<b>475</b>		<b>9120000</b>		<b>3.157.647</b>		<b>12277647</b>									
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																							
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR				72. ORTAK KULLANIM ALANLARI				73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME											
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma <b>71. SICAK SU</b> <input type="checkbox"/> Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termostat <input type="checkbox"/> Şofben				<input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrafor <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu				<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Fünel kalıp <input type="checkbox"/> Ferinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Fünel kalıp <input type="checkbox"/> Ferinde dökme		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <b>75. DÖŞEME</b> <input type="checkbox"/> Plak Kirş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap									
69. YAKIT CİNSİ		<input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Müsterek				<input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal																	
<p>Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.</p>																							
<b>YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN</b>				<b>KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																			
76. Tarih ve numarası				77. Ünitenin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı		2 odalı		3 odalı		4 odalı		5 odalı		6 odalı		7 odalı		TOPLAM	
						78. Daire sayısı																	
						79. Parke olan daire sayısı																	
						80. Bir dairenin yüzölçümü																	

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

16 İSTASYON

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		505629	
9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgenin onay tarihi: 28.07.2009	
11. Belge no: 04		12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Göçük <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Tesilat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesatı <input type="checkbox"/> 16.İm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnat Duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> 19.	
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.05.2008		14. İlk yapı ruhsatı no: 04	
15. Son yapı ruhsatı tarihi: 06.05.2008		16. Son yapı ruhsatı no: 04	
17. Yenileme ruhsatı tarihi: / /		18. Yeniden ruhsatı tarihi: / /	
19. Tadilat ruhsatı tarihi: / /		20. İmar planı onay tarihi: 14.04.2006	
21. İmar durumu tarihi: / /		22. İmar durumu no: 559	
23. Zemin etüdü onay tarihi: 02.08.2007		24. CED raporu onay tarihi: / /	
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 21.11.2006		26. Tapu tescil belgesi no: 13463	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: 1.BÖL. TAPU SİC. MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi: 11.12.2003	
29. Parselin kullanma amacı: AKARYAKIT İSTASYONU		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 5880,84	

Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
İstanbul Otobüs İşl. A.Ş. 22566		PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566		47. Adı soyadı, ünvanı: / /	
37. Oda sicil no: 0		38. Oda sicil durum belge no: 0		48. T.C. kimlik no: / /	
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ		40. Vergi kimlik no: 57919392566		49. Oda sicil durum belge no: / /	
41. Sigorta sicil no: 0		42. Sözcüleme tarihi: 28.04.2008		43. Sözcüleme no: 02	
44. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0		45. Sigorta sicil no: / /		51. Sözcüleme tarihi: / /	
52. Sözcüleme no: / /		46. İmza: / /		53. Adres: / /	
45. Sicile esas adres: BÜYÜKDERE CAD. NO:37 B BLOK 34398 AYAZAĞA ŞİŞLİ İSTANBUL		46. İmza: / /		54. İmza: / /	

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler					
56. Bağımsız bölüm sayısı: 1	57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 95	58. Benzer yapı sayısı: 1	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	60. Yapıda konut (daire) sayısı: 95	61. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 95	62. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 95	
63. Toplam yapı sayısı: 1	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	65. Toplam konut (bölüm/daire) sayısı: 95	66. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 95	67. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 95	68. Yapının yol kotu altı sayısı: 0	69. Toplam inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 95	
70. Yapının toplam kat sayısı: 1	71. İlave kat sayısı: /	72. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 0	73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 3,55	74. Yapının toplam yüksekliği(m): 3,55	75. İlave kat yüksekliği(m): /	76. Yapının inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 95	
77. Yapının grubu: A	78. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL): 437	79. Yapının maliyeti (YTL): 41515	80. Yapının arsa değeri(YTL): 1034680	81. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL): 1076195	82. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 41515	83. Yapının toplam alanı(m <sup>2</sup> ): 95	

Teknik Özellikler		99. Ortak Kullanım Alanları		91. Yapının Taşınır Sistem	
1. Asansör <input type="checkbox"/>	2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/>	1. Arama <input type="checkbox"/>	1. Asansör <input type="checkbox"/>	1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/>	1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/>
3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/>	4. Soba <input type="checkbox"/>	2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/>	2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/>	1.2. Ahşap <input type="checkbox"/>	1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/>
5. Elektrik <input type="checkbox"/>	6. Su <input type="checkbox"/>	3. Doğalgaz <input type="checkbox"/>	3. Açık otoban <input type="checkbox"/>	1.3. Çelik <input type="checkbox"/>	1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>
7. Termal <input type="checkbox"/>	8. Rızgar <input type="checkbox"/>	4. Elektrik <input type="checkbox"/>	4. Kapan otoban <input type="checkbox"/>	3. Prefabrik <input type="checkbox"/>	5. Kırma <input type="checkbox"/>
9. Diğer <input type="checkbox"/>	10. Diğer <input type="checkbox"/>	5. Haberleşme <input type="checkbox"/>	5. Kapalı otoban <input type="checkbox"/>	4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/>	
11. Diğer <input type="checkbox"/>	12. Diğer <input type="checkbox"/>	6. Pissu <input type="checkbox"/>	6. Kömürük <input type="checkbox"/>		
13. Diğer <input type="checkbox"/>	14. Diğer <input type="checkbox"/>	7. Temiz su <input type="checkbox"/>	7. Ortak depo <input type="checkbox"/>		
15. Diğer <input type="checkbox"/>	16. Diğer <input type="checkbox"/>	8. Hidrofor <input type="checkbox"/>	8. Sigorta <input type="checkbox"/>		
17. Diğer <input type="checkbox"/>	18. Diğer <input type="checkbox"/>	9. Jeneratör <input type="checkbox"/>	9. Su deposu <input type="checkbox"/>		
19. Diğer <input type="checkbox"/>	20. Diğer <input type="checkbox"/>	10. Paratoner <input type="checkbox"/>	10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/>		
21. Diğer <input type="checkbox"/>	22. Diğer <input type="checkbox"/>	11. Yangın tekiyeti <input type="checkbox"/>	11. Yönlü harici <input type="checkbox"/>		
23. Diğer <input type="checkbox"/>	24. Diğer <input type="checkbox"/>	12. Diğer <input type="checkbox"/>	12. Diğer <input type="checkbox"/>		

Yapı kullanma izni, yapı kullanma izni alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depo/araç alanları, adet dairesi, adet dairesi veya ... adet dairesi kullanılmaları şarttır.

Binanın Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin		Konut ile İlgili Özellikler	
95. Belge no: / /	96. Blok no: / /	98. Konutun taban dahil ota sayısı: / /	TOPLAM: / /
99. Daire sayısı: / /	100. Parka olan daire sayısı: / /	101. Bir dairenin yüzölçümü: / /	

Telefon : 0.362.433 09 36 (7 HAT)  
Web : www.ssk.gov.tr

Faks : 0.362.4315094  
E-Mail : samsunsim@ssk.gov.tr

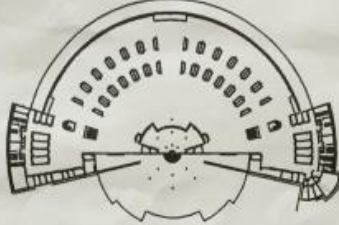


SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		YAPILAN İZİN BELGESİ		505629																																																																																																																																																																																
1. Beğenin veriliş amacı:	<input type="checkbox"/> Kişisel kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Tapu kullanma izni	10. Beğenin onay tarihi:	28.07.2009	11. Bölge no:	04																																																																																																																																																																															
2. Beğenin veriliş şekli:	<input type="checkbox"/> Geçici <input type="checkbox"/> Devamlı	12. Bölge esas tutar:	1. Yeni Eski <input type="checkbox"/> 2. Yıkılma <input type="checkbox"/> 3. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 4. Eski Bina <input type="checkbox"/> 5. Kat Sayısı <input type="checkbox"/> 6. İnceleme Tarihi <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Yıkılma <input type="checkbox"/> 9. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 10. Kuvvetli Değerleme <input type="checkbox"/> 11. Fiziksel <input type="checkbox"/> 12. Kurum Değerleme <input type="checkbox"/> 13. Fiziksel <input type="checkbox"/> 14. Yıkılma <input type="checkbox"/> 15. Değerleme Tarihi <input type="checkbox"/> 16. İnceleme Tarihi <input type="checkbox"/> 17. İnceleme Tarihi <input type="checkbox"/> 18. Başka Değerleme <input type="checkbox"/> 19. Yıkılma <input type="checkbox"/> 20. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 21. Yıkılma <input type="checkbox"/> 22. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 23. Yıkılma <input type="checkbox"/> 24. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 25. Yıkılma <input type="checkbox"/> 26. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 27. Yıkılma <input type="checkbox"/> 28. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 29. Yıkılma <input type="checkbox"/> 30. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 31. Yıkılma <input type="checkbox"/> 32. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 33. Yıkılma <input type="checkbox"/> 34. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 35. Yıkılma <input type="checkbox"/> 36. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 37. Yıkılma <input type="checkbox"/> 38. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 39. Yıkılma <input type="checkbox"/> 40. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 41. Yıkılma <input type="checkbox"/> 42. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 43. Yıkılma <input type="checkbox"/> 44. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 45. Yıkılma <input type="checkbox"/> 46. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 47. Yıkılma <input type="checkbox"/> 48. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 49. Yıkılma <input type="checkbox"/> 50. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 51. Yıkılma <input type="checkbox"/> 52. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 53. Yıkılma <input type="checkbox"/> 54. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 55. Yıkılma <input type="checkbox"/> 56. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 57. Yıkılma <input type="checkbox"/> 58. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 59. Yıkılma <input type="checkbox"/> 60. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 61. Yıkılma <input type="checkbox"/> 62. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 63. Yıkılma <input type="checkbox"/> 64. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 65. Yıkılma <input type="checkbox"/> 66. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 67. Yıkılma <input type="checkbox"/> 68. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 69. Yıkılma <input type="checkbox"/> 70. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 71. Yıkılma <input type="checkbox"/> 72. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 73. Yıkılma <input type="checkbox"/> 74. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 75. Yıkılma <input type="checkbox"/> 76. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 77. Yıkılma <input type="checkbox"/> 78. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 79. Yıkılma <input type="checkbox"/> 80. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 81. Yıkılma <input type="checkbox"/> 82. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 83. Yıkılma <input type="checkbox"/> 84. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 85. Yıkılma <input type="checkbox"/> 86. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 87. Yıkılma <input type="checkbox"/> 88. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 89. Yıkılma <input type="checkbox"/> 90. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 91. Yıkılma <input type="checkbox"/> 92. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 93. Yıkılma <input type="checkbox"/> 94. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 95. Yıkılma <input type="checkbox"/> 96. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 97. Yıkılma <input type="checkbox"/> 98. Yıkılmadan <input type="checkbox"/> 99. Yıkılma <input type="checkbox"/> 100. Yıkılmadan <input type="checkbox"/>	13. İnşaat ruhsatı tarihi:	05.05.2008	14. İnşaat ruhsatı no:	04	15. İnşaat ruhsatı tarihi:	06.05.2008	16. İnşaat ruhsatı no:	04	17. İnşaat ruhsatı tarihi:	07.09.2007	18. İnşaat ruhsatı no:	559	19. İnşaat ruhsatı tarihi:	14.04.2008	20. İnşaat ruhsatı no:	13463	21. İnşaat ruhsatı tarihi:	21.11.2006	22. İnşaat ruhsatı no:	30. Pasajın adı (varsa):	AKARYAKIT İSTASYONU	23. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	24. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	25. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	26. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	27. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	28. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	29. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	30. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	31. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	32. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	33. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	34. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	35. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	36. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	37. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	38. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	39. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	40. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	41. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	42. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	43. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	44. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	45. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	46. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	47. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	48. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	49. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	50. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	51. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	52. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	53. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	54. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	55. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	56. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	57. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	58. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	59. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	60. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	61. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	62. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	63. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	64. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	65. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	66. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	67. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	68. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	69. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	70. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	71. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	72. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	73. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	74. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	75. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	76. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	77. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	78. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	79. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	80. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	81. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	82. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	83. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	84. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	85. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	86. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	87. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	88. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	89. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	90. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	91. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	92. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	93. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	94. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	95. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	96. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	97. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	98. İnşaat ruhsatı no:	5860.84	99. İnşaat ruhsatı tarihi:	11.12.2003	100. İnşaat ruhsatı no:	5860.84







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

Kıran mah.  
Ada: 6490  
Parsel: 22

ŞEHİRCİLİK İZİNLERİ OTOBÜS TERMİNALI  
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

CETVEL II

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



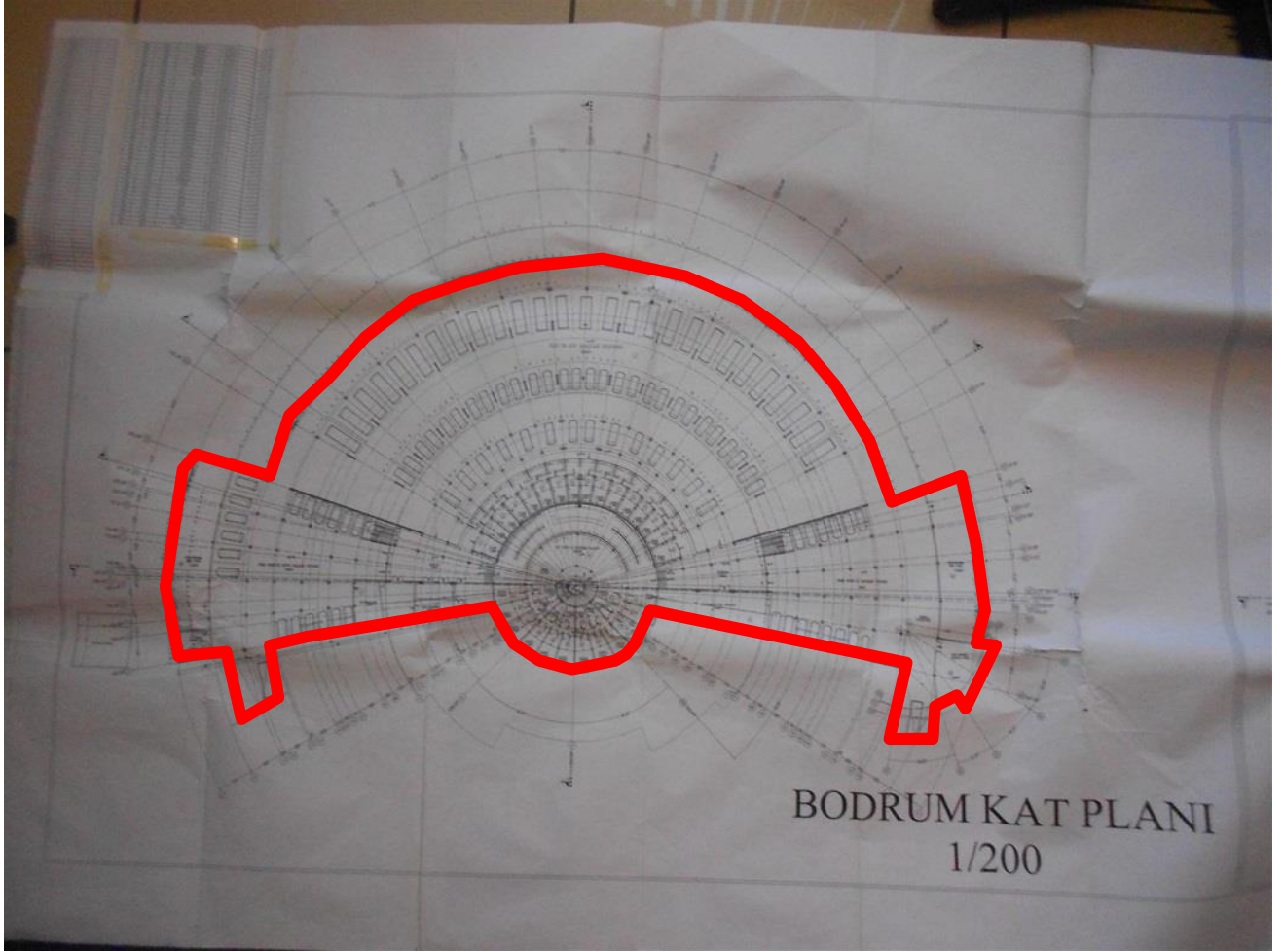
67	Zemin kat	Yeniçilik Malt Odası	18.87 m <sup>2</sup>	95	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
68	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m <sup>2</sup>	97	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
69	Zemin kat	Dükkan	13.85 m <sup>2</sup>	98	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
70	Zemin kat	Dükkan	13.85 m <sup>2</sup>	99	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
71	Zemin kat	Dükkan	12.82 m <sup>2</sup>	100	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
72	Zemin kat	Dükkan	14.74 m <sup>2</sup>	101	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
73	Zemin kat	Dükkan	30.47 m <sup>2</sup>	102	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
74	Zemin kat	Dükkan	18.16 m <sup>2</sup>	103	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
75	Zemin kat	Dükkan	9.62 m <sup>2</sup>	104	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
76	Zemin kat	Dükkan	10.45 m <sup>2</sup>	105	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
77	Zemin kat	Dükkan	22.32 m <sup>2</sup>	106	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
78	Zemin kat	Dükkan	11.83 m <sup>2</sup>	107	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
79	Zemin kat	Dükkan	13.47 m <sup>2</sup>	108	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
80	Zemin kat	Dükkan	13.09 m <sup>2</sup>	109	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
81	Zemin kat	Dükkan	17.29 m <sup>2</sup>	110	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
82	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>	111	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
83	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>	112	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
84	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>	113	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
85	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>	114	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
86	Zemin kat	lostra standı	3.00 m <sup>2</sup>	115	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
87	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	116	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
88	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	117	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
89	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	118	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>
90	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	119	Zemin kat	lostra standı	3.00 m <sup>2</sup>
91	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	120	Zemin kat	Dükkan	12.82 m <sup>2</sup>
92	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	121	Zemin kat	Dükkan	13.85 m <sup>2</sup>
93	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	122	Zemin kat	Dükkan (Kualfor)	13.85 m <sup>2</sup>
94	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	123	Zemin kat	Elektrik odası	20.72 m <sup>2</sup>
95	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	124	Zemin kat	WC - Bay	66.80 m <sup>2</sup>
96	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	125	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m <sup>2</sup>
97	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	126	Zemin kat	Mescit	140.16
98	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	127	Zemin kat	Sağlık Ocağı	46.27 m <sup>2</sup>
99	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	128	Zemin kat	Çocuk Bakım Odası	23.35 m <sup>2</sup>
100	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	129	Zemin kat	Emanet Odası	26.21 m <sup>2</sup>
101	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	130	Zemin kat	Zabıta	10.25 m <sup>2</sup>
102	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	131	Zemin kat	PTT	22.31 m <sup>2</sup>
103	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	132	Zemin kat	Emniyet	54.25 m <sup>2</sup>
104	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	133	Zemin kat	Turizm Danışma	15.03 m <sup>2</sup>
105	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	134	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>
106	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	135	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>
107	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	136	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>
108	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	137	Zemin kat	Dükkan	28.05 m <sup>2</sup>
109	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	138	Zemin kat	Fast Food açık teras	310.24 m <sup>2</sup>
110	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	139	Zemin kat	Bankamatik	5.53 m <sup>2</sup>
111	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>	140	Zemin kat	Bankamatik	5.53 m <sup>2</sup>
112	Zemin kat	lostra standı	3.00 m <sup>2</sup>	141	Zemin kat	Fast Food	22.60 m <sup>2</sup>
113	Zemin kat	lostra standı	3.00 m <sup>2</sup>	142	Zemin kat	Fast Food	22.60 m <sup>2</sup>
114	Zemin kat	Bilet satış gişesi	7.50 m <sup>2</sup>				

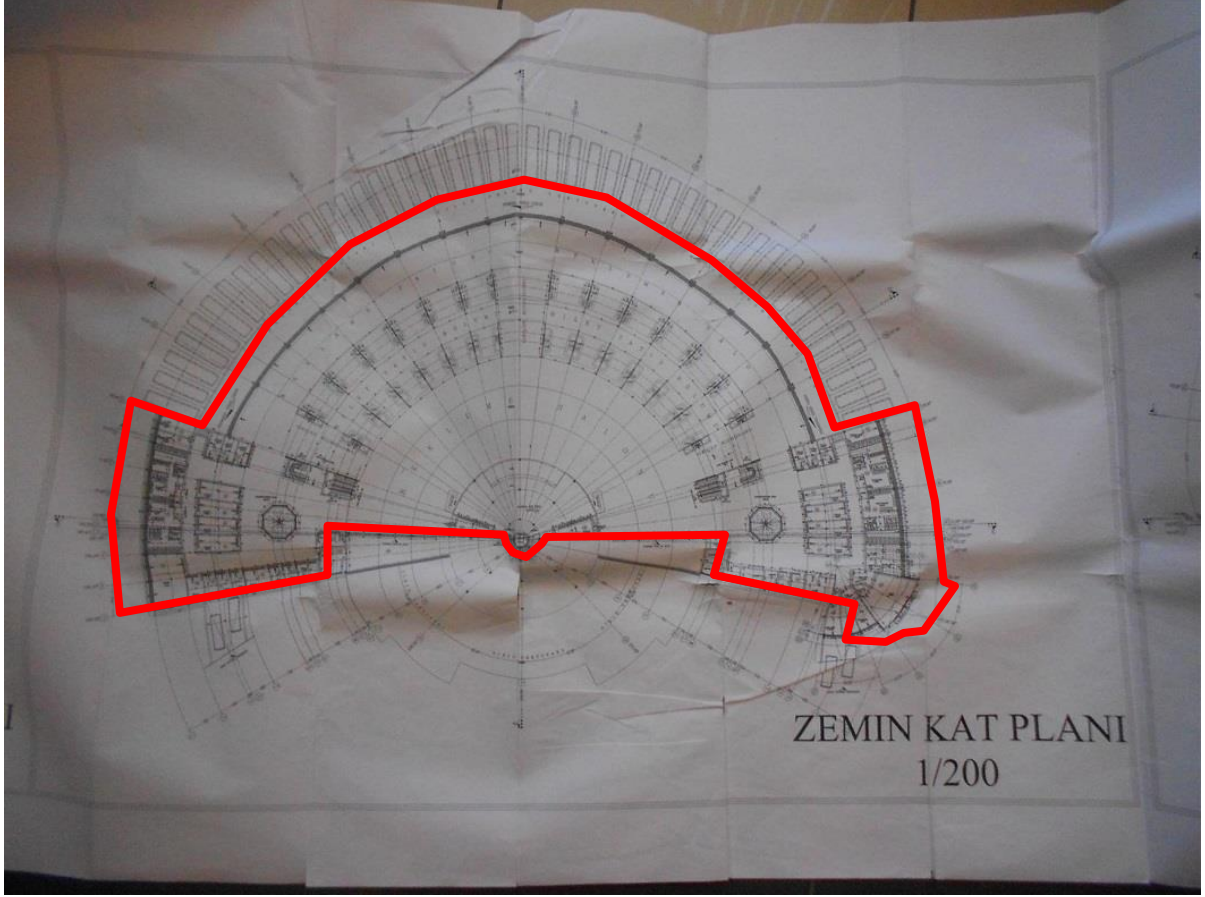


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kat	Niteliği	Alanı	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı
143	1.Kat	WC	178	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
144	1.Kat	Yazihane	179	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
145	1.Kat	Yazihane	180	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
146	1.Kat	Yazihane	181	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
147	1.Kat	Yazihane	182	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
148	1.Kat	Yazihane	183	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
149	1.Kat	Yazihane	184	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
150	1.Kat	Yazihane	185	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
151	1.Kat	Yazihane	186	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
152	1.Kat	Yazihane	187	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
153	1.Kat	Yazihane	188	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
154	1.Kat	Yazihane	189	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
155	1.Kat	Yazihane	190	1.Kat	Yazihane	22.93 m <sup>2</sup>
156	1.Kat	Yazihane	191	1.Kat	Pastahane	254.10 m <sup>2</sup>
157	1.Kat	Yazihane	192	1.Kat	Lokanta	428.18 m <sup>2</sup>
158	1.Kat	Yazihane	193	1.Kat	WC	43.32 m <sup>2</sup>
159	1.Kat	Yazihane	194	2.Kat	Büro	160.47 m <sup>2</sup>
160	1.Kat	Yazihane	195	2.Kat	Büro	101.31 m <sup>2</sup>
161	1.Kat	Yazihane	196	2.Kat	Büro	49.58 m <sup>2</sup>
162	1.Kat	Yazihane	197	2.Kat	Büro	49.58 m <sup>2</sup>
163	1.Kat	Yazihane	198	2.Kat	Büro	51.83 m <sup>2</sup>
164	1.Kat	Yazihane	199	2.Kat	Büro	51.83 m <sup>2</sup>
165	1.Kat	Yazihane	200	2.Kat	WC - Bayan	21.66 m <sup>2</sup>
166	1.Kat	WC	201	2.Kat	WC - Bay	21.66 m <sup>2</sup>
167	1.Kat	Yazihane	202	2.Kat	Teras	232.00 m <sup>2</sup>
168	1.Kat	Yazihane				
169	1.Kat	Yazihane				
170	1.Kat	Yazihane				
171	1.Kat	Yazihane				
172	1.Kat	Yazihane				
173	1.Kat	Yazihane				
174	1.Kat	Yazihane				
175	1.Kat	Yazihane				
176	1.Kat	Yazihane				
177	1.Kat	Yazihane				



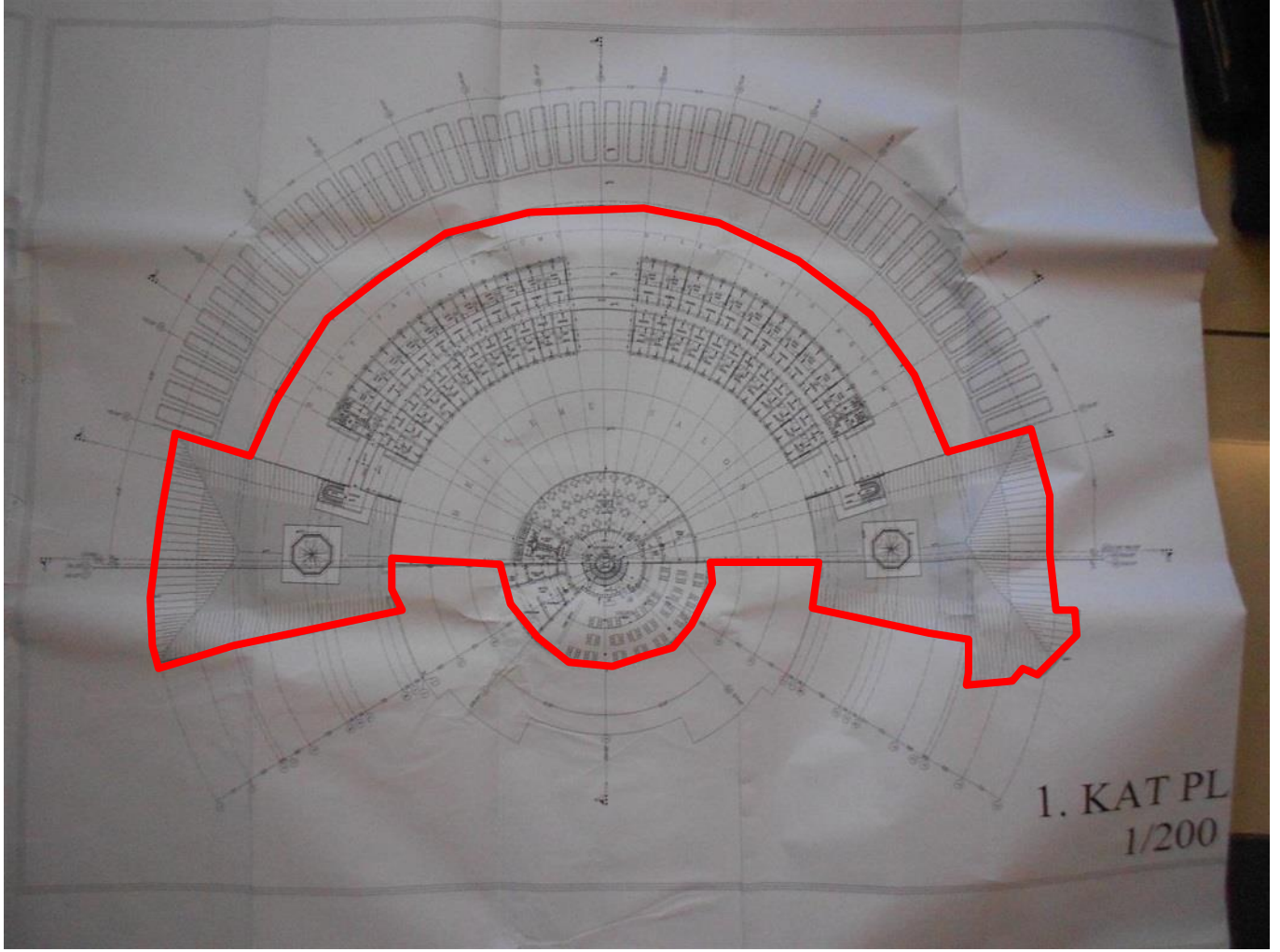








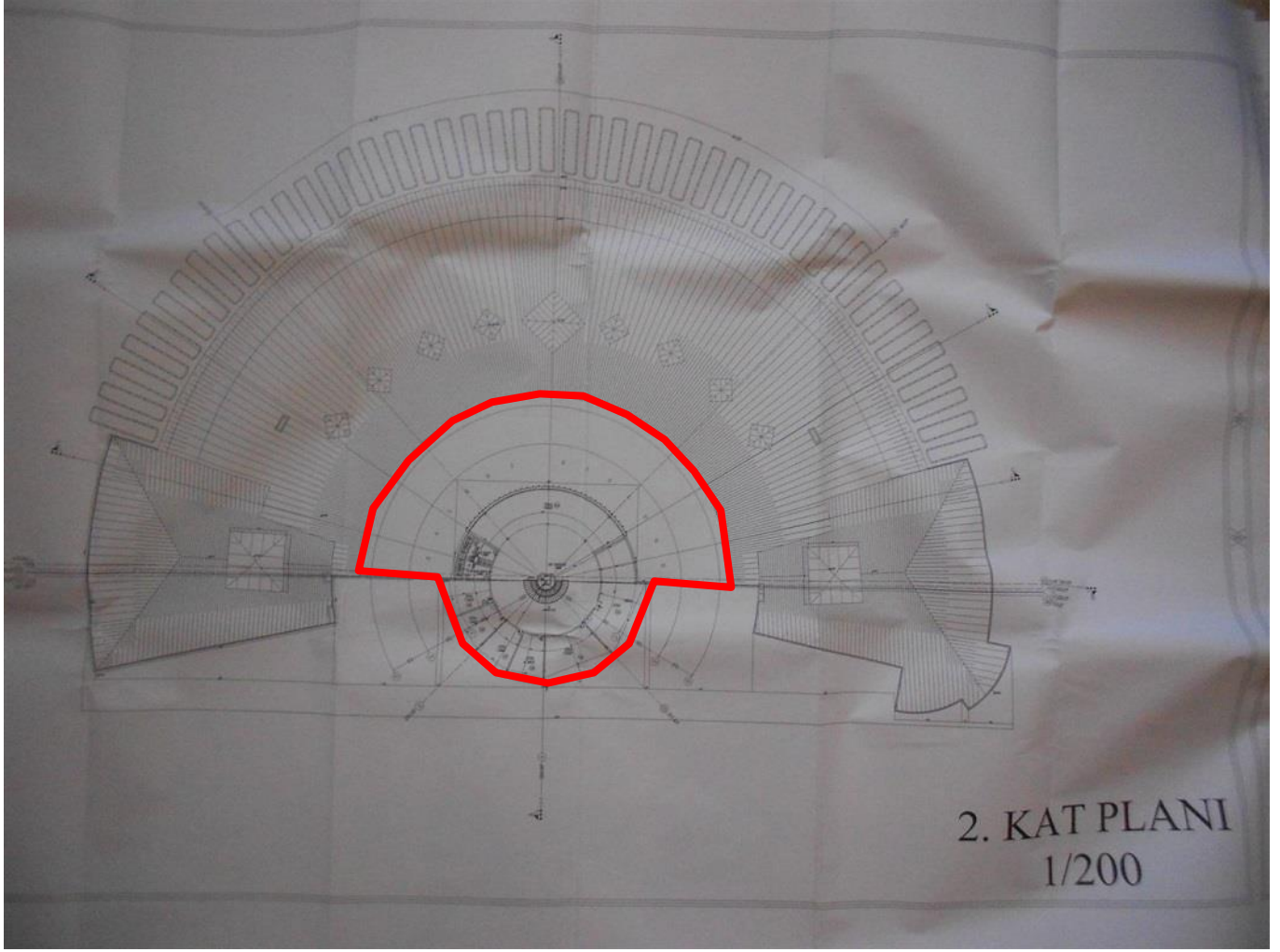
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



1. KAT PL  
1/200



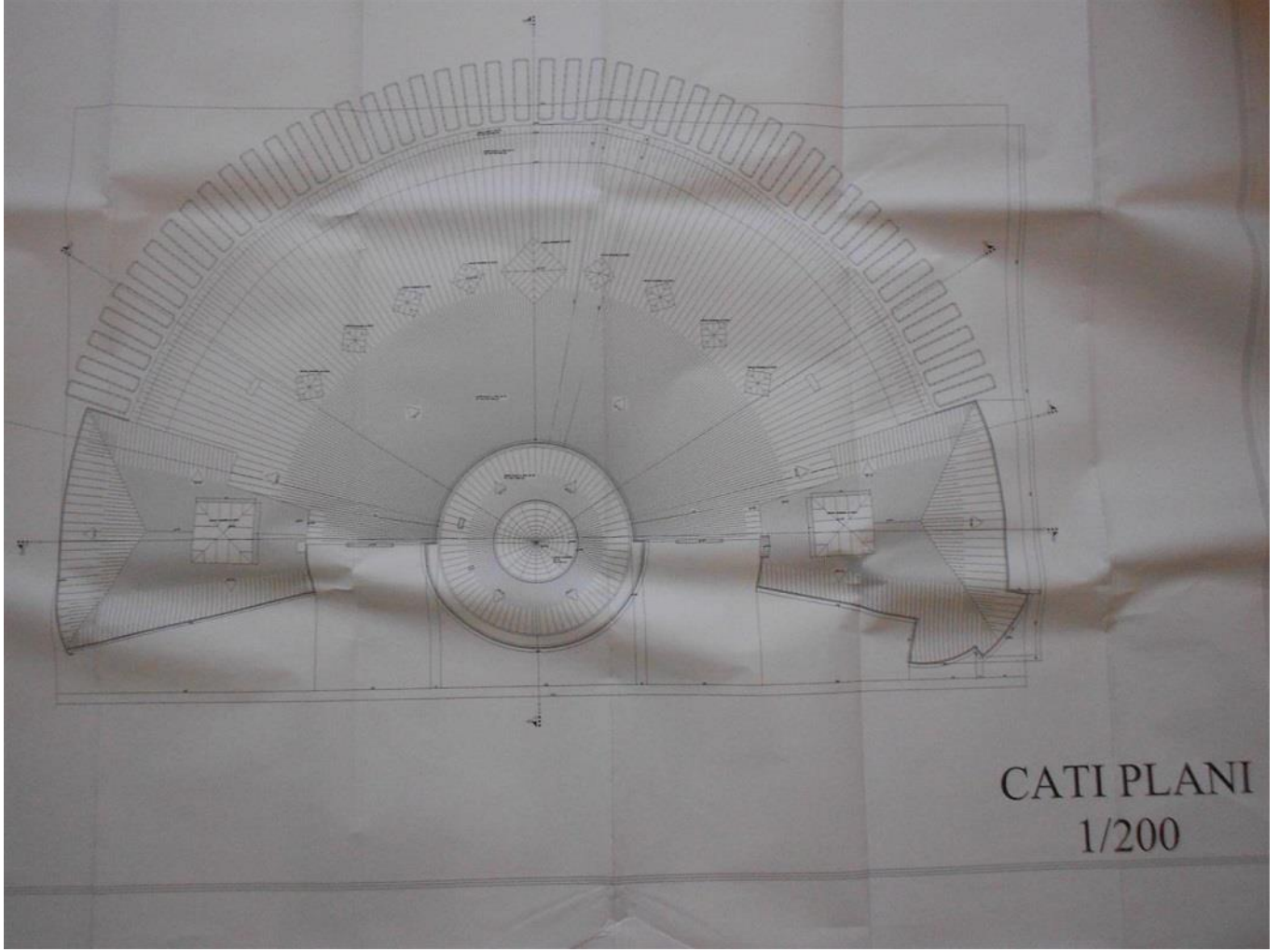
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



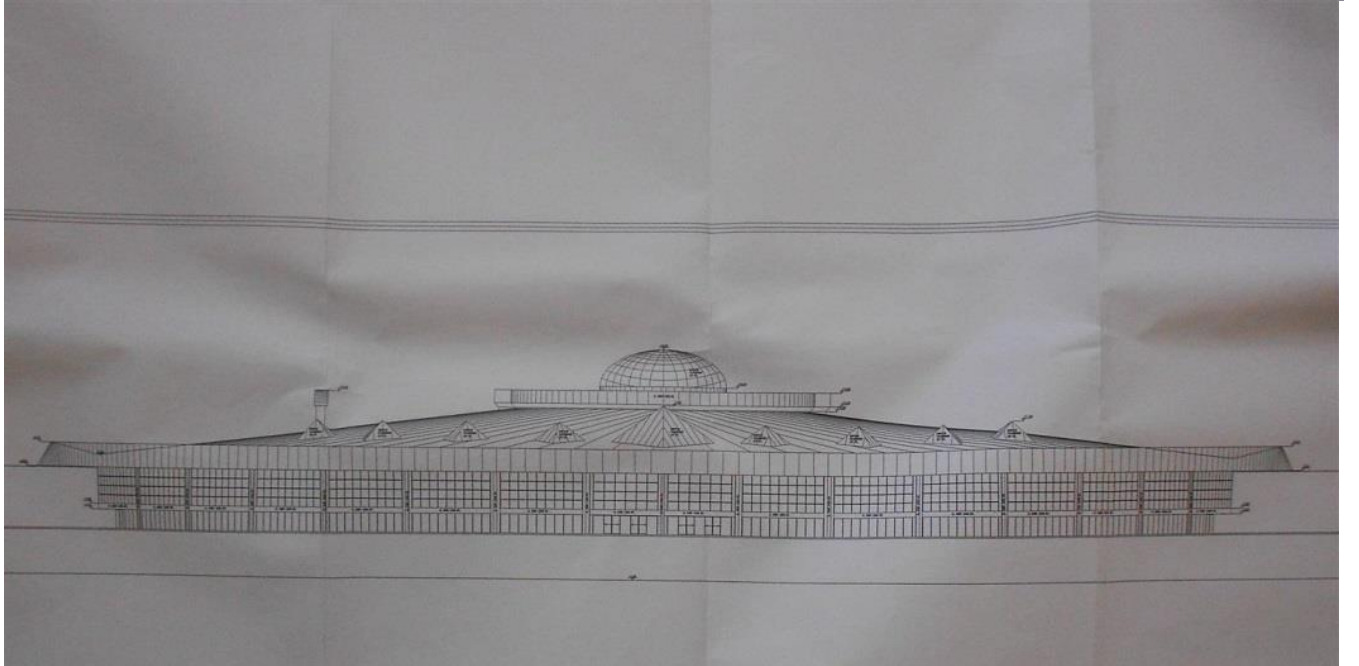
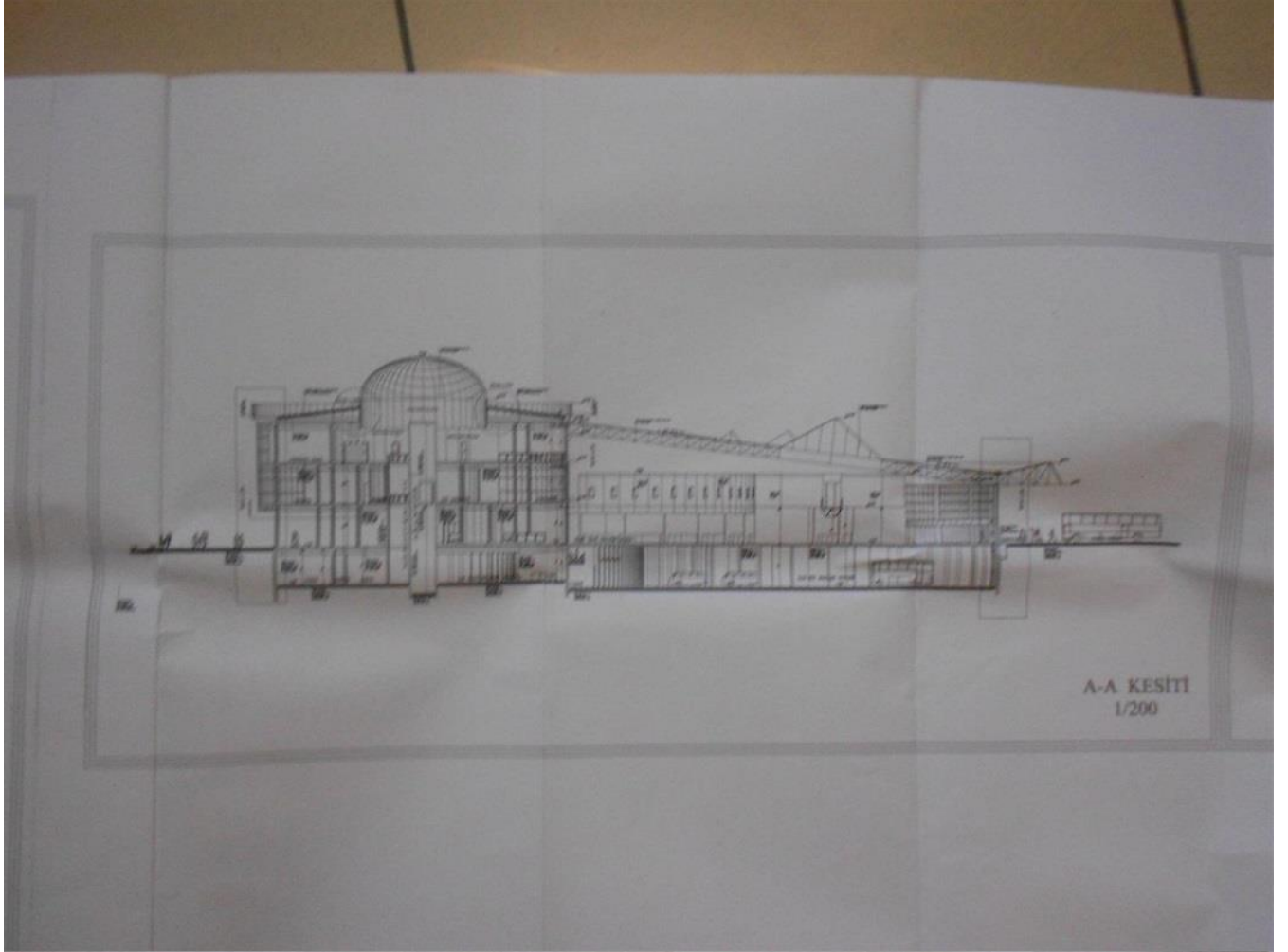
2. KAT PLANI  
1/200

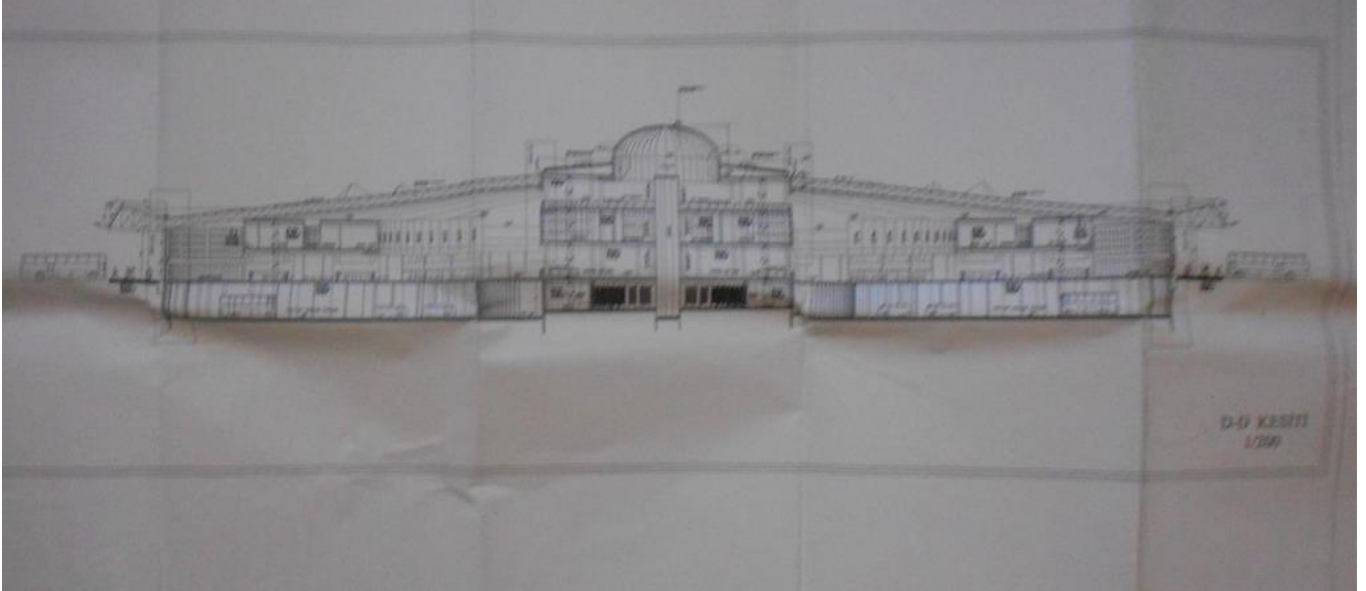
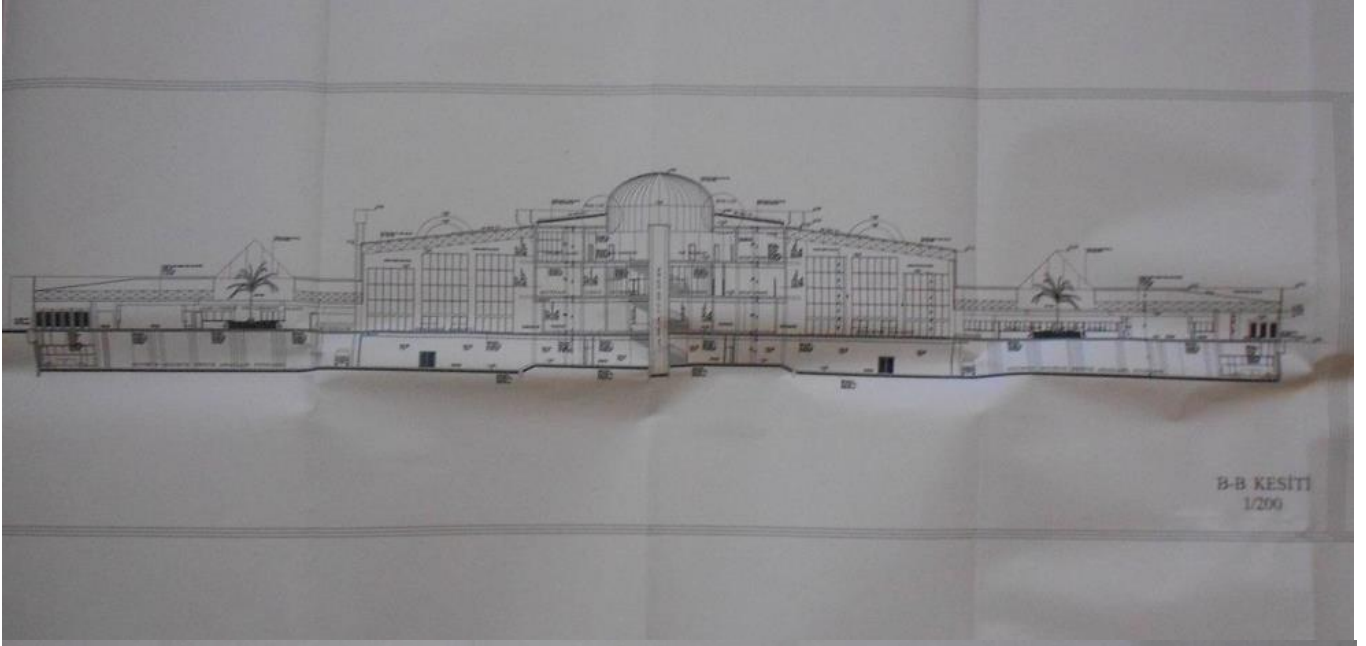


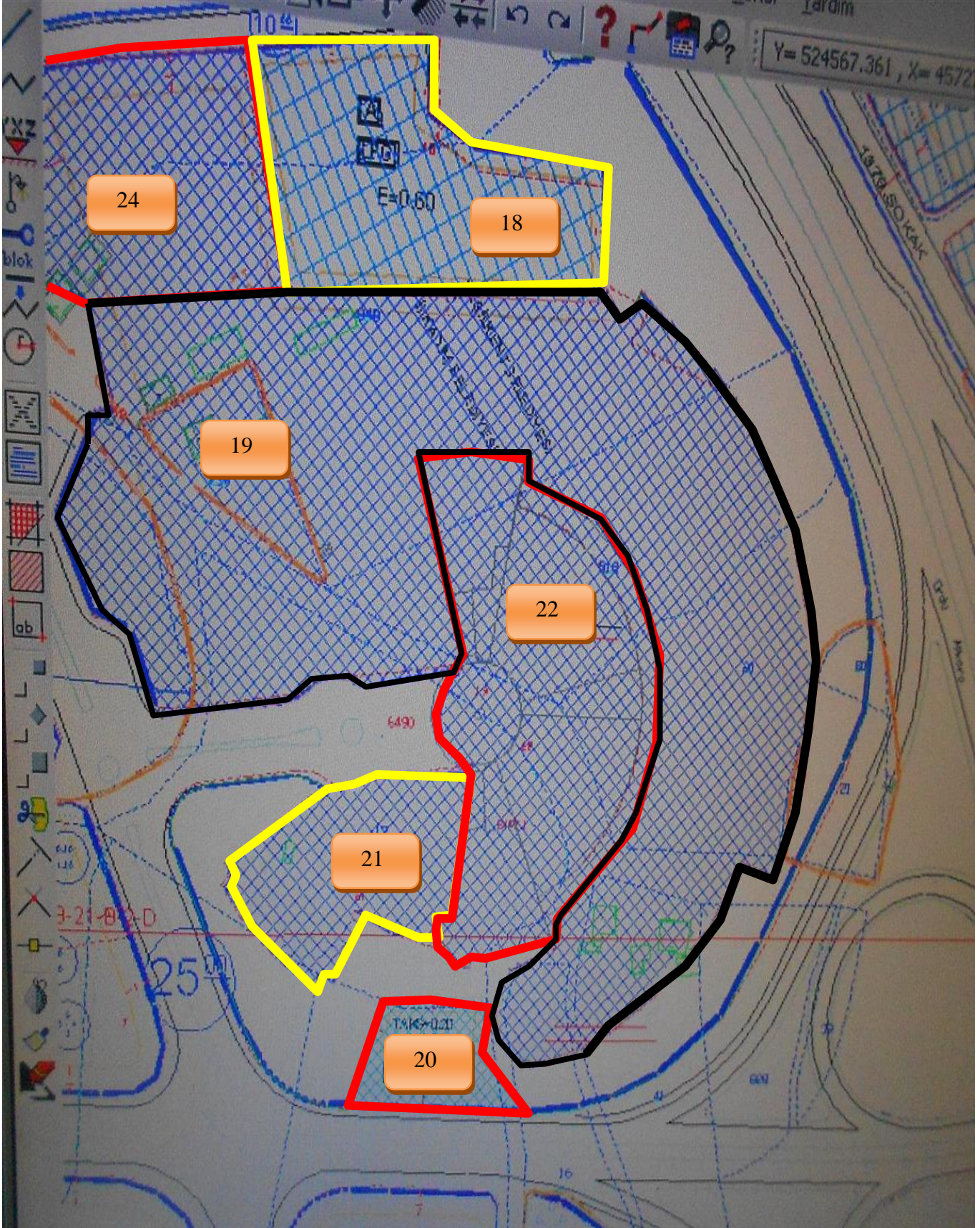
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



CATI PLANI  
1/200









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

ADI SOYADI : AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : ANONİM ŞİRKETİ 1.ŞUBESİ

FAALİYET KONUSU : OTOGAR İŞLETMECİLİĞİ

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

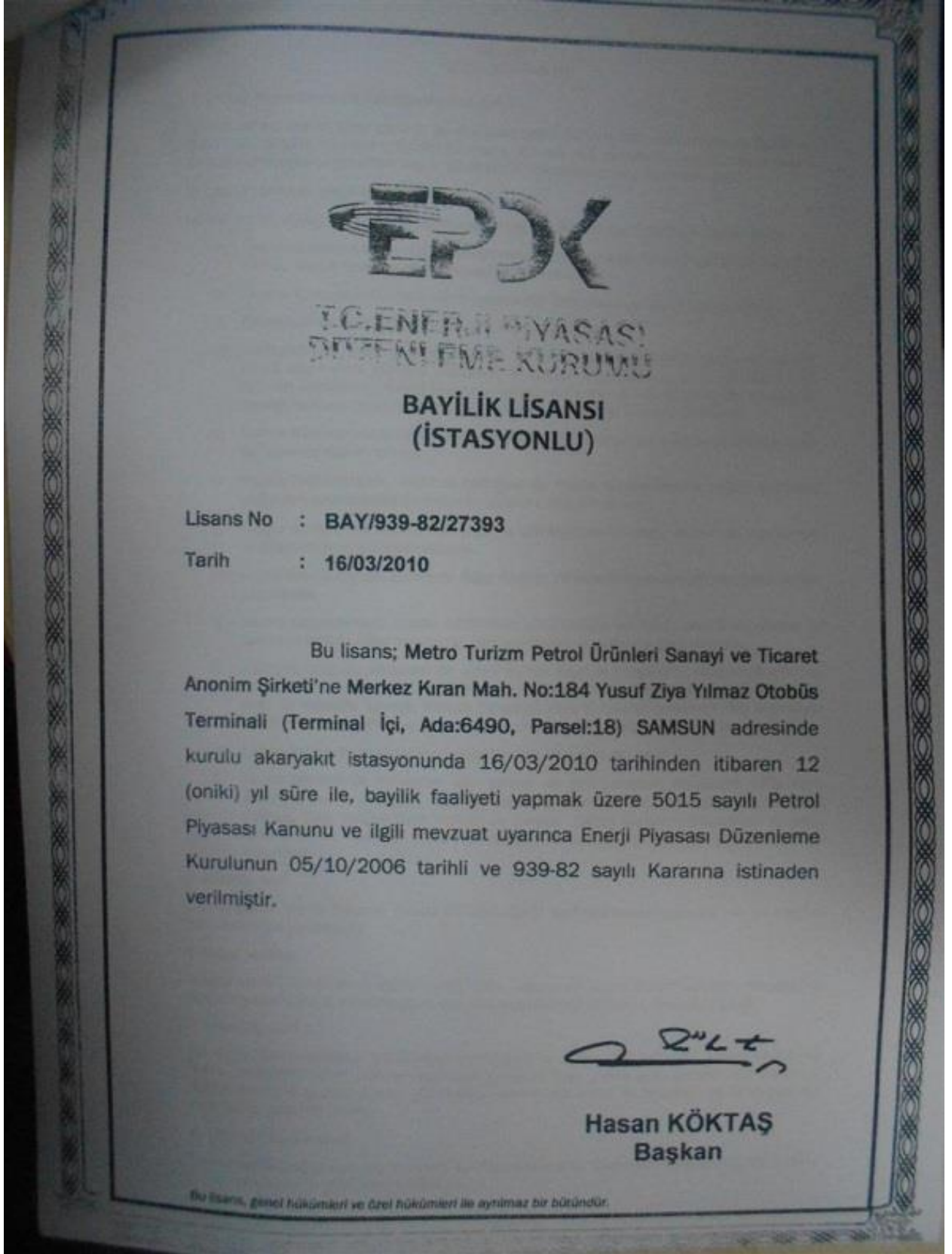
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : ADA:6490 PAFTA :19J1A PARSEL :22

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE   
: SİHHİ MÜESSESE

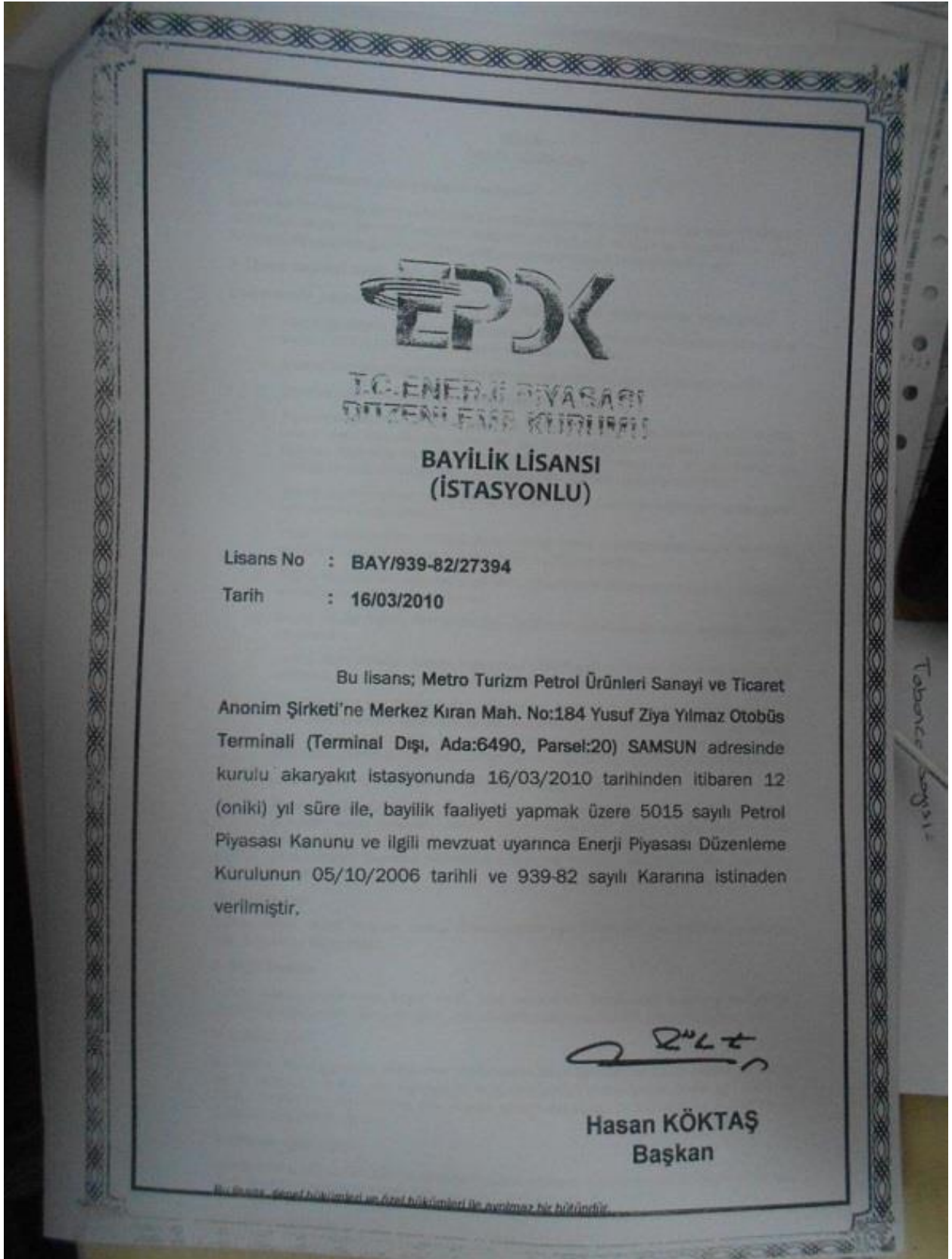
RUHSAT TARİHİ VE SAYISI : 18/08/2011-801

  
H.Ali ÖZMEN  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

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









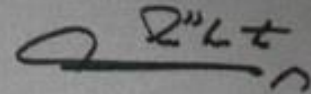
**T.C.ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI**

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

Tarih : 21/01/2013

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



**Hasan KÖKTAŞ**  
Başkan

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



T.C.  
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI VE SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.  
İŞYERİNİN ÜNVANI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SAN. TİC.  
FAALİYET KONUSU : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU  
İŞYERİNİN ADRESİ : MERKEZ KIRAN MAH. NO:184 YUSUF ZİYA YILMAZ  
OTOBÜS TERMİNALI (TERMİNAL İÇİ) SAMSUN  
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No : 6490 Pafta No : Parsel No : 18  
İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrimüesses  Sahli Müessese

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

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

NOT: 10/08/2005 Tarih ve 25902 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliği 6 ve 22 maddesine göre düzenlenmiştir.

  
Yusuf Ziya YIĞMAZ  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

01113

LTF  
Kef

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.  
\*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonları niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

T.C. İYİ HAYAT MÜHÜRÜ

ASLİNIN AYNI DİR

21 Ocak 2014

EYÜP 7. NOTERİ

Göksel ÇETINKAYA



T.C.  
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrisihhi Müessese  Sıhhi Müessese

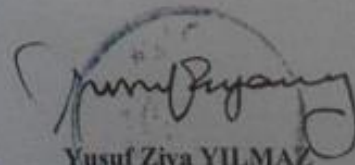
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi \*

1. Depo 30 m<sup>3</sup> 2. Depo 15 m<sup>3</sup> 3. Depo 15 m<sup>3</sup> 4. Depo 15 m<sup>3</sup> 5. Depo 15 m<sup>3</sup> 1. LPG 10 m<sup>3</sup> 2. LPG -- m<sup>3</sup>

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

**Benzin - IB, Motorin - II, LPG**

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 28.12.2012 – 19



Yusuf Ziya YILMAZ  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

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

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



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 :19J1A PARSEL :18

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE   
: SİHHİ MÜESSESE

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

  
H.Ali ÖZMEN  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

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



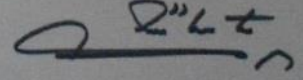
T.C.  
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

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

Tarih : 21/01/2013

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



Hasan KÖKTAŞ  
Başkan

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C.  
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI  
KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



## YETKİ BELGESİ

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

BELGE TÜRÜ

T1

ONAYLAYAN

Hüseyin YILMAZ  
Genel Müdür Yardımcısı

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

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

## EK:7 KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOL

### EK PROTOKOL

-2-

#### 1. PROTOKOLÜN TARAFLARI :

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

#### 2. PROTOKOLÜN KONUSU:

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

#### 3. ÖZEL HÜKÜMLER

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

##### **"5- KİRA BEDELİ**

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

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

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

  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Merkezi: Büyükdere Caddesi 17/1 Levent Şişli İstanbul  
Tic. Sic. No: 270927 / Şirket Sic. No: 270927 / Mers. No: 08100012700000000000  
Tic. Sic. No: 270927 / Şirket Sic. No: 270927 / Mers. No: 08100012700000000000  
www.avrasya.com.tr

  
AVRASYA  
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.  
Büyükdere Caddesi Kat:2 Şişli İstanbul  
Tic. Sic. No: 270927 / Şirket Sic. No: 270927 / Mers. No: 08100012700000000000  
www.avrasya.com.tr





**EK:8 LİSANS ÖRNEKLERİ**

**T.C. ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ BEYOĞLU 19. ÜNAL FEYZİ ÜNAL**  
Yeni Tıvancak Cad. Çiğdem Apartmanı Kat: 11  
No: 2012 Taksim/34100 İstanbul  
Tel: 0212 244 99 61 0212 244 99 66  
Faks: 0212 244 75 66

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

**SURET** 07 HAZİRAN 2012

Tarih : 10.11.2008 No : 400893

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkey Arıkan*  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

*Aşina Uygundur*

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ BEYOĞLU 19. ÜNAL

**ÖRNEK**

**T.C. ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ BEYOĞLU 19. ÜNAL FEYZİ ÜNAL**  
Yeni Tıvancak Cad. Çiğdem Apartmanı Kat: 11  
No: 2012 Taksim/34100 İstanbul  
Tel: 0212 244 99 61 0212 244 99 66  
Faks: 0212 244 75 66

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

**ÖRNEK** No: 07033

Tarih : 08.02.2008 No : 400727

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Aynur BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkey Arıkan*  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

*Aşina Uygundur*

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ BEYOĞLU 19. ÜNAL

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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından

- 08.01.2014 / 2013.OZ.0075
- 02.06.2014 / 2013.OZ.0075-rev
- 14.01.2015 / 2014.OZ.0110,
- 29.12.2015/ 2014.OZ.0110-REV
- 

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

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