



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

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
31.12.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

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

İLKADIM-SAMSUN

**RAPOR TARİHİ : 14.01.2015
RAPOR NO :2014.OZ.110**

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:2014-OZ-110

RAPOR TARİHİ:14.01.2015

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-110
RAPOR TARİHİ:	14.01.2015
RAPORU TALEP EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 AynurBAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:182 (Dış İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:184 (İç İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:118 (Terminal) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 Ada 19-21-24 Parsel
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminal Binası, 2 adet Akaryakıt İstasyonu, 3 Adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m ² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz mallar .
İMAR DURUMU:	18 numaralı parsel; "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında, 20 numaralı parsel; "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; "Otogar" alanında kalmaktadır.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN AVRASYA GYO A.Ş. ADINA KAYITLI HİSSELERİNİN TOPLAM PİYASA DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri; 46.865.000,00 TL KDV Dâhil Yasal Durum Değeri 55.300.700,00.-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve 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;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 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 Metodlarının 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- (1) ADET TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
- 3- (1) ADET İMAR DURUM YAZISI
- 4- (1) ADET TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
- 5- (1) ADET EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
- 6- (2) ADET LİSANS BELGELERİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 14.01.2015 tarihinde, 2014-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor,

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 31.12.2014 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 31.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 13.01.2015 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 31.12.2014 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 31.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden

düzenlenmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2014-OZ-110 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, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 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 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 31.12.2014 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, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 ada 19-21-24 parsellerdir.

Taşınmazlar, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezinin batısında yer almakta olup, Ankara’dan, Samsun istikametine Havza üzerinden gelindiğinde, Havza’dan yaklaşık 85 km sonra, Sinop, Ordu ve Samsun merkezine ayrılan çevre yollarının kesiştiği kavşakta bulunmaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde daha çok tarım arazisi olarak kullanılan parseller, doğu kısımda Samsun yerleşiminin başladığı konut alanları, Uyum (Makro) 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 mesafede yer almaktadır.

Uydu Görüntüleri



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

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

BAYİLİK LİSANSLARI

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

YETKİ BELGESİ

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

3.3. İmar Bilgileri

İlkadım Belediye'si İmar Şehircilik Müdürlüğünde 12.01.2015 tarihinde yapılan incelemeler neticesinde değerlemeye konu parsellerin 06.06.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kıran Mahallesi imar planı kapsamında yer aldığı anlaşılmıştır.

Değerleme konusu;

18 numaralı parsel; E=0,60 yapılaşma koşulları ile “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” alanında,

20 numaralı parsel; TAKS:0,20 ve Hmax= 6,50 m yapılanma hakkı ile “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” alanında

19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; “Otogar” alanında kalmaktadır.

Otogar binası İmar Planı’nda blok olarak belirlenmiştir. Otogar alanında kalan parsellerde çekme mesafeleri; ana yoldan 20 m, ara yoldan 10 m, komşu parselden 5 m’dir.

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 18, 20, 22 numaralı parselin tamamı;

- Samsun Büyükşehir Belediyesi’ne ait iken, 21.11.2006 tarih ve 13463 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış işleminden;

- 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 19 numaralı parselin;

- 1021/2400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 317/600 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;

- 763/800 hissesi 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- 763/800 hissesi 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 21 numaralı parselin;

- 1073/2400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 1327/2400 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;

- tamamı 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- tamamı 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 24 numaralı parselin;

- 391/400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 9/400 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;

- tamamı 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- tamamı 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

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

3.5 Gayrimenkullerin Mülkiyet ve Takyidat Bilgileri

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

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	19
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	33194,63 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1874
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (763000/800000)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446
MALİKİ / HİSSESİ	SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (1000/25000)		
TAPU TARİHİ	07.02.2012	YEVMIYE NO	1923
MALİKİ / HİSSESİ	MUZAFFER CÖMERT (15000/2400000)		
TAPU TARİHİ	05.04.2004	YEVMIYE NO	2266

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

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

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

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

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Tapu Müdürlüğü sisteminden 12.01.2015 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 Mahkemesini '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 PetrolOfisi 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 söz konusu tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında, taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parseller ile tapu senedinde niteliği "şehirler arası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin bina olarak, tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan 6490 ada 19,21 ve 24 parsellerin arsa olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında 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 2007 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 itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km²'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum İlleridir. Samsun İli yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve 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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 ; Ondokuz 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 km² 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 burda 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

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya

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

ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açığı artıran temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011'de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibarı ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3'ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi'ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011'de 708 bin 275, 2012'de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013'ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012'yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir.

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

Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

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

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

Zemin kat toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emniyet, fastfood teras, bankamatikler, 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.

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

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

granit, duvarlar ise saten boyadır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

Terminalin çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephe kaplaması alüminyum ve cam giydirmedir. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, fan coil sistem havalandırma, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi mevcuttur.

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

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. 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 değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALI

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

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

Zemin kat toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta,

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

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.

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

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten 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 giriş yaptığı alanda yer almakta olup, bu girişi kullanan otobüslere yönelik hizmet vermektedir.

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. 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 istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. 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 bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi 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. Taşınmazların boş arazi değeri 31.606.788 TL~31.605.000 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.

YALÇIN EMLAK: 0 (542) 348 92 58

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 20 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 703 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 350.000 TL bedel ile satılıktır.
(498 TL/ M²)

ASİL EMLAK: 0 (544) 612 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2600 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.600.000 TL bedel ile satılıktır.
(1000 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 15 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 543 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 500.000 TL bedel ile satılıktır.
(921 TL/ M²)

EĞRİBEL GAYRİMENKUL: 0 (532) 428 19 96

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2404 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.250.000 TL bedel ile satılıktır.
(520 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 12 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 288 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 250.000 TL bedel ile satılıktır.
(868 TL/ M²)

TURKUAZ GAYRİMENKUL: 0 (546) 416 83 01

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 35 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2530 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.530.000 TL bedel ile satılıktır. (1000 TL/ M²)

RADİKAL GAYRİMENKUL: 0 (549) 447 48 40

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

CANİK BELEDİYESİ : 0 (362) 228 3550

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

Bölgede yapılan incelemede Ankara Bulvarına cepheli konumda ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre m² birim değerinin 500- TL/M² ile 1000-TL/ M² aralığında değiştiği belirlenmiş olup imar planında otopark alanında kalan değerlemeye konu 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsel sayılı taşınmazların arsa m² birim değerinin 500 TL/m² olarak alınması, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık akaryakıt lejantına sahip arsa bulunamamış olup ticari imarlı arsaların birim değerleri bölgedeki emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak LPG ve akaryakıt istasyonu imarlı 6490 ada 18 ve 20 parsel sayılı taşınmazların arsa m² birim değerinin 700-750 TL/M² olarak alınması uygun görülmüştür.

ARSA DEĞERLERİ TABLOSU

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa m ² Değeri	Arsa Değeri (TL)
6490	18	5.880,84	700	4.116.588
6490	19	33.194,63	500	16.597.315
6490	20	2.096,36	750	1.572.270
6490	21	4.385,60	500	2.192.800
6490	22	9.021,85	500	4.510.925
6490	24	5.233,78	500	2.616.890
				31.606.788
TOPLAM				~31.605.000 TL

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değerler toplam; 31.606.788 TL~31.605.000 TL olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda ;
Değerleme konusu olan 6490 ada 22 parsel üzerinde bulunan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanın yaklaşık 19.200,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu, buna göre birim maliyet değerinin 800,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değeri 14.438.400 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 m² +95m²) 190,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 3-A olduğu buna göre birim maliyet değerinin 550,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; yıpranma oranının %6 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre;

* 6490 ada 18 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan idari bina, kanopi ve beton saha maliyeti değeri 270.115 TL ,

**6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan idari bina, kanopi ve beton saha maliyeti maliyeti değeri 173.915 TL olarak belirlenmiştir. Olup, yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ayrıca;

* 6490 ada 19 parselin 25.895 m² lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 1.035.800 TL,

* 6490 ada 21 parselin 3.950 m² lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 158.000 TL, olmak üzere toplam yapı değeri 16.075.000 TL olarak belirlenmiş olup yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YAPI DEĞERLERİ TABLOSU

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Yapı Alanı (m ²)	Beton Saha Alanı (m ²)	kanopi alanı (m ²)	Yıpranma Oranı %	Yapı Sınıf ve Grubu	Yapı m ² Değeri	Beton Saha m ² Değeri	Kanopi m ² Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m ² Değeri	Kanopi m ² Değeri (TL)	Toplam Yapı Değeri (TL)
6490	18	5.880,84	95	4.250	170	0,06	3/A	550	40	300	49.115	170.000	51.000	270.115
6490	19	33.194,63		25.895					40			1.035.800	0	1.035.800
6490	20	2.096,36	95	1.620	200	0,06	3/A	550	40	300	49.115	64.800	60.000	173.915
6490	21	4.385,60		3.950					40			158.000		158.000
6490	22	9.021,85	19.200			0,10	4/B	800			14.438.400			14.438.400
6490	24	5.233,78				0,00								0
TOPLAM											14.536.630	1.428.600	111.000	16.076.230
~16.075.000 TL														

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 47.680.000,00.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup parsel bazında dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa m ² Değeri	Arsa Değeri (TL)	Yapı Alanı (m ²)	Beton Saha Alanı (m ²)	kanopi alanı (m ²)	Yıpranma Oranı %	Yapı m ² Değeri	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)	
6490	18	5.880,84	700	4.116.588	95	4.250	170	0,06	550	40	300	49.115	170.000	51.000	4.386.703	
6490	19	33.194,63	500	16.597.315		25.895				40			1.035.800	0	17.633.115	
6490	20	2.096,36	750	1.572.270	95	1.620	200	0,06	550	40	300	49.115	64.800	60.000	1.746.185	
6490	21	4.385,60	500	2.192.800		3.950				40			158.000		2.350.800	
6490	22	9.021,85	500	4.510.925	19.200			0,10	800			14.438.400			18.949.325	
6490	24	5.233,78	500	2.616.890				0,00							2.616.890	
				31.606.788									14.536.630	1.428.600	111.000	47.683.018
TOPLAM				~31.605.000 TL												~47.680.000 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 ~46.865.000 TL olarak hesaplanmış olup parsel bazında dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI	MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER
6490	18	5.880,84	4.386.703	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	4.386.703
6490	19	33.194,63	17.633.115	AVRASYA GYO A.Ş.	763000 / 800000	16.817.583
				SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	1000 / 25000	705.325
				MUZAFFER CÖMERT	15000 / 2400000	110.207
6490	20	2.096,36	1.746.185	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	1.746.185
6490	21	4.385,60	2.350.800	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	2.350.800
6490	22	9.021,85	18.949.325	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	18.949.325
6490	24	5.233,78	2.616.890	AVRASYA GYO A.Ş.	1 / 1	2.616.890
			47.683.018			
TOPLAM			~47.680.000 TL	AVRASYA GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin Toplam Değeri		~46.865.000 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 itibariyle 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 itibariyle işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur.

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

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

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

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

$$r = rrf + rrp$$

r : Gayrimenkulün beklenen getiri oranı (Kapitalizasyon oranı)

rrf : Risksiz faiz (getiri) oranı

rrp : Risk primi

Hazine bonusu gösterge faiz oranı % 7,50 olarak alınmıştır. Reel faiz oranının son dönemlerde çok düşük olması nedeni ile, enflasyon oranları da dikkate alınarak % 5,5 risk primi eklenmesi suretiyle iskonto oranının % 13 olarak alınmasının, büyüme oranının ise % 10 olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin (otogar+ otogar sahası+akaryakıt istasyonları) olarak kullanılan 6490 ada 18, 19, 20, 21, 22 ve 24 parsellerin Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ile mevcut aylık kira tutarının 01 Ağustos 2014 tarihinden geçerli olmak üzere artırılarak mevcut kirasının KDV Dahil 270.000.-TL olarak belirlendiği,



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bilahare Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanmış Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Akaryakıt İstasyonlarına dair kira sözleşmesinden Akaryakıt İstasyonlarının ayrılarak otogar + otogar sahası olarak kullanılan 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsellerin 18.08.2014 tarihinden itibaren yeni kira bedelinin aylık KDV Dahil 268.000 TL olarak belirlendiği, (KDV hariç aylık kira bedeli 227.118 TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' inde kayıtlı 5.880,084 m2' lik alana sahip gayrimenkul üzerine bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' inde 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;

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılan ve aylık KDV hariç 227.118 TL/ay olarak kirada bulunan 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsellerin İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 45.220.000 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 1.990.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz malların İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 47.210.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar aşağıda ki tablolarda gösterilmiştir.

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	2.725.416,00 ₺	2.997.957,60 ₺	3.297.753,36 ₺	3.627.528,70 ₺	3.990.281,57 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	2.411.872,57 ₺	2.347.840,55 ₺	2.285.508,50 ₺	2.224.831,28 ₺	35.951.698,45 ₺
Büyüme Oranı	10,00%				
İskonto Oranı	13%				
					Net Bugünkü Değerlerin Toplamı
					45.221.751,36 ₺
					~ 45.220.000,00 ₺
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 ₺	132.000,00 ₺	145.200,00 ₺	159.720,00 ₺	175.692,00 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	106.194,69 ₺	103.375,36 ₺	100.630,88 ₺	97.959,27 ₺	1.582.952,41 ₺
Büyüme Oranı	10,00%				
İskonto Oranı	13%				
					Net Bugünkü Değerlerin Toplamı
					1.991.112,61 ₺
					~ 1.990.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmaz malların İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 47.210.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar yukarıdaki tablolarda gösterilmiştir.

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 130.TL - 160.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 75.TL - 120.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1793,61 m²'dir. Zemin katta yer alan dükkanların toplam kiralanabilir alanı 1184,90 m², diğer katlardaki dükkan ve mağazaların toplam kiralanabilir alanı 608,61 m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %97 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkân veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 150 TL/m²/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 100 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam;

Aylık Kira Gelirinin:

$$(150 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 1184,90\text{m}^2) + (100 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 608,61\text{m}^2) \times 0,97 = \sim 230.000 \text{ TL}$$

$$\text{Yıllık Kira Gelirinin: } 230.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} = 2.760.000 \text{ TL}$$

olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanılan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılan 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsellerin 18.08.2014 tarihinden itibaren yeni kira bedelinin aylık KDV Dahil 268.000 TL olarak belirlendiği, (KDV hariç aylık kira bedeli 227.118 TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' inde kayıtlı 5.880,084 m² lik alana sahip gayrimenkul üzerine bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' inde 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 öğrenilmiş olup, mevcut kira bedellerinin bölgedeki kira bedelleri ile dengeli olduğu görülmüştür.

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 2014 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 800.-TL' – 3-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 550.-TL. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$$6490 \text{ ada } 22 \text{ parsel üzerinde yer alan otogar binası} : 19.200\text{m}^2 \times 800.-\text{TL/m}^2 = \mathbf{15.360.000.-\text{TL}}$$

$$6490 \text{ ada } 18 \text{ parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: } 95\text{m}^2 \times 550.-\text{TL/m}^2 = \mathbf{52.250.-\text{TL}}$$

$$6490 \text{ ada } 20 \text{ parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: } 95\text{m}^2 \times 550.-\text{TL/m}^2 = \mathbf{52.250.-\text{TL}}$$

Olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Samsun İli, İlkadım İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 29.05.2014 ve 02.06.2014 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 "c" fıkrasında "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 olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle . söz konusu tebliğin 22/ c maddesi kapsamında taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parseller ile, tapu senedinde niteliği "şehirler arası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin bina olarak, tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsellerin arsa olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında 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 olduğu öğrenilmiş olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 şehirler arası otobüs terminali olarak, 19-21-24 numaralı parseller ise otopark sahası olarak kullanılmakta olup, taşınmazlar imar planında tahsis edilen lejantlarıyla uyumludur. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumlarının korunarak şehirler arası otobüs terminali ve akaryakıt istasyonu olarak işletilmesi taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup 6490 ada 18,20 ve 22 parseller cins tashihli olup 6490 ada 19,21 ve 24 parsel no.lu taşınmazlar arsa vasıflıdır. Değerleme konusu parsellerden 6490 ada 19 numaralı parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Taşınmazın 15000/2400000 hissesi Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş, 1000/25000 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır.

6490 ada 19 parsel değeri: 16.597.315 TL arsa değeri + 1.035.800 TL saha betonu değeri olmak üzere toplam 17.633.115 TL olarak belirlenmiş olup maliklerin hisselerine düşen değerler aşağıda gösterilmiştir.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 763000/800000 hissesinin değeri;
17.633.115.-TL x 763000/800000 = 16.817.583.-TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 1000/25000 hissenin değeri ;
17.633.115.-TL x 1000/25000 = 705.325 TL

Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu 15000/2400000 hissesinin değeri;
17.633.115.-TL x 15000/2400000 = 110.207 TL

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI	MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER	
6490	19	33.194,63	17.633.115	AVRASYA GYO A.Ş.	763000 /	800000	16.817.583
				SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	1000 /	25000	705.325
				MUZAFFER CÖMERT	15000 /	2400000	110.207

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 Metodlarının 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 **47.680.000 TL** olduğu, aynı parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değerinin **46.865.000 TL** olduğu belirlenmiştir. Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ile taşınmazların değeri **47.210.000-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 değeri **46.865.000,00-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 şehirler arası 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 m² alanlı otopark için verilmiş 01.11.2005 tarih ve 12 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 18 numaralı parsel üzerinde konumlu 570 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 03 numaralı Yapı Ruhsatı,
- 20 numaralı parsel üzerinde konumlu 75 m² alanlı benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu için verilmiş 05.05.2008 tarih ve 02 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

-22 numaralı parsel için verilmiş 18.08.2011 tarihli 801 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı

-18 numaralı parsel için verilmiş 25.04.2011 tarihli 464 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı

-18 numaralı parsel için verilmiş 13.12.2010 tarihli 28 belge numaralı Gayrisıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı

-20 numaralı parsel için verilmiş 28.12.2012 tarihli 19 belge numaralı Gayrisıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı mevcuttur.

BAYİLİK LİSANSLARI

-18 numaralı parsel için verilmiş 16.03.2010 tarihli BAY/939-82/27393 belge numaralı 12 yıl süre ile bayilik lisansı

-20 numaralı parsel için verilmiş 16.03.2010 tarihli BAY/939-82-27394 belge numaralı 12 yıl süre ile bayilik lisansı

-20 numaralı parsel için verilmiş 21.01.2013 tarihli LPG-BAY/941-54/13496 belge numaralı 12 süre ile LPG bayilik lisansı mevcuttur.

YETKİ BELGESİ

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

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alacak 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 olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle söz konusu tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parseller ile tapu senedinde niteliği "şehirler arası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin bina olarak, tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan 6490 ada 19,21,22 ve 24 parsellerin arsa olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında 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 olduğu öğrenilmiş olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 31.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz malların Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin, 31.12.2014 tarihi itibarı ile toplam değerinin

KDV HARİÇ

46.865.000 -TL

KIRKALTIMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL

55.300.700 TL

ELLİBEŞMİLYONÜÇYÜZBİNYEDİYÜZ TÜRK LİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727

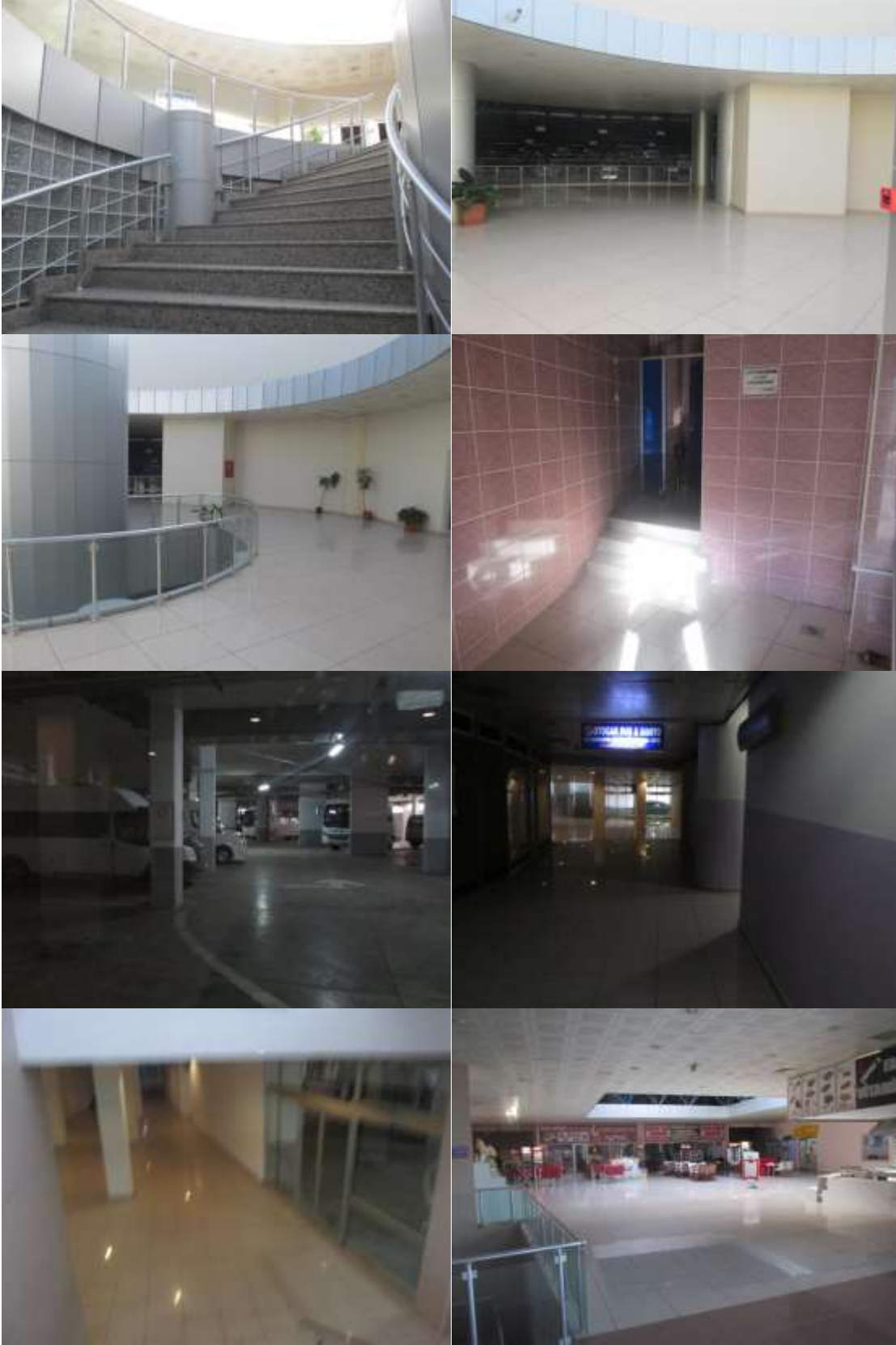


ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212 2440961 Fax:2440966
Beyoğlu V7 01/052 9126
Tic. Sic.No:007062

EK-1 Fotoğraflar:




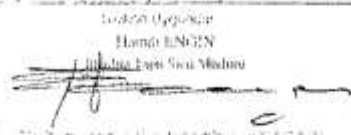


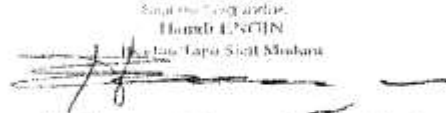



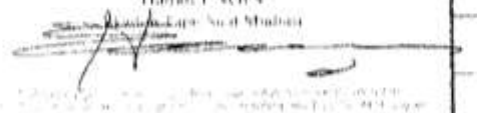








İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti			Fotograf		
İlçe	İKİKADIM						
İlçe	KIRAN						
Pafta							
Sokak							
Adres							
Sabit Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
121 090 00		001A	699	18	00	00	5 500,00 m ²
Niteliği	ARNA						
Şahıs	Planlıda						
	Zemin Sicil No: 100133						
Edine	Tuzum AVRASYA İTİFAKİ ULUSAL İŞLER ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİKADIM AVRASYA GAYRİMENKUL VE İTİFAKİ ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden						
Sababı	Mülk bu toprakta İTİFAKİ ULUSAL İŞLER ANONİM ŞİRKETİ ALIYORAVRASYA GAYRİMENKUL VE İTİFAKİ ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tar: 26/02/2011 İm: Tar: 26/02/2011						
İşleten	AVRASYA GAYRİMENKUL VE İTİFAKİ ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Şahıs						
Bedeli	5 500,00 TL						
Bedeli	Yüzölçümü	Çift No	Sahib. No	Sıra No	Tarih	GMR	
001A	2416	19	107		16/02/2011	Çift No.	
İşleten						İşleten No.	
İşleten						İşleten No.	
İşleten						İşleten No.	
İşleten						İşleten No.	

İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçe	İLKADIM					
Mutlaka	KIRAN					
Köy						
Sokak						
Mevki						
Satış Bedeli		Paha No.	Ana No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
2.666.195,00		001A	0190	19	ha	m ² da
İhtilaf	ARSA					
Sınırı	Planlıdır					
	Zemin Sicil No: 52146-1					
Ticimne Sahibi	7678800 par. AVRASYA TEKİN ALI İŞLETİM LİMİTED ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ve AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemindedir.					
Satıcı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			7678800		
Alınan	Yüzölçümü (Pa)	Pa. No.	Pa. No.	Sıra No.	Tarih	Notlar
1. Alınan	2476	19	1874		18/02/2011	Pa. No.
2. Alınan						Pa. No.
3. Alınan						Pa. No.
4. Alınan						Pa. No.
Saygılarızla, Hüsnü ÜNCÜ İlhan Tapu Sicil Müdürü 						

İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti				
İlçe	İLKADIM	 TAPU SENEDİ		Petrörol		
İlçeyi kapsayan	KIRAN					
Pafta No						
Pafta No						
Pafta No						
Satış Bedeli	22.500,00	Pafta No	ADA No	Paraf No	Yüzölçümü	
	22.500,00	921A	690	20	2009,36m2	
İstisna	ARSA					
Şahıs	Planlı alan Zemin Sistem No: 10000000					
İzinler	Tamamen AVRASYA YATIRIM VE İNŞAAT İHTİSASİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ve AVRASYA YATIRIM VE İNŞAAT İHTİSASİ ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden önce bu haklar ve diğer hakları AVRASYA YATIRIM VE İNŞAAT İHTİSASİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHİNDE AVRASYA YATIRIM VE İNŞAAT İHTİSASİ ANONİM ŞİRKETİ (Bağ. Tic. Sic. No: 26092/2009 Ba. Tic. Sic. No: 9210/2009)					
Şahıs	AVRASYA YATIRIM VE İNŞAAT İHTİSASİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam				
Çevre	Wetlik No	Çevre No	Çevre No	Sıra No	Tarih	Notlar
Çevre	2009	19	1877		1802/2011	Çevre No
Çevre	Çevre No: 1802/2011 Harita No: 921A Harita No: 921A Harita No: 921A					Çevre No
Çevre	 Harun Ç. ÇİÇEK Harita No: 921A					Çevre No

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçe	İSKADIMI					
Muhafaza	KIRAN					
Köyü						
Paftası						
Menzeli						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yerleşim	
2.176.44,00		001A	1.000	21	ha	m ²
Niteligi		ARSA				
Durum		Planlı/Değerlendirme				
Zemin Statüsü No:		1975/14				
Teferrüat Şehidi		Ticaret AVRASYA YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ile AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
Lokasyon		AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Gözetim		Yatırım No	Tapu No	İşletme No	Yatırım	Gözetim
1.000/10		2116	19	18/16		1893/2011
İşletme No		Ticaret Sicil No				İşletme No
1893/2011		Handi ENGİN				1893/2011
İşletme No		Ticaret Sicil No				İşletme No
1893/2011		1893/2011				1893/2011
İşletme No		Ticaret Sicil No				İşletme No
1893/2011		1893/2011				1893/2011

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	İLKADIM						
Muhallesesi	KIRAN						
Koyu							
Sokakı							
Mevki							
Satış Bedeli	20.968.451,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		10113	6.000	22	ha	m	dm ²
					1021,85 m ²		
İhtilâfı	ŞİHİRİ LEZARAM OTORİNS TERMİNALİ						
Sınırı	Planındaştır Zemin Sistem No: 1/0-2/40						
Şirketteki Hisseler	TANIRAKI AVRASYA YERİNİN MÜŞEREFİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ adına Sıra Numarasından						
Şahıs	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ						
Ekler	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım
Ek No	2446	101	1077		1602/2011		Ek No
Ek No		<p>Şirketin Üyeleri</p> <p>Harun ENGİN</p> <p>Şirketin Yöneticisi</p>					Ek No
Ek No		<p>Şirketin Yöneticisi</p> <p>Harun ENGİN</p> <p>Şirketin Yöneticisi</p>					Ek No
Ek No		<p>Şirketin Yöneticisi</p> <p>Harun ENGİN</p> <p>Şirketin Yöneticisi</p>					Ek No

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçe	İLKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Köy						
Soğuk						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Pargel No	Yüzölçümü		
20.000.000	101.15	1000	21	tar	m ²	den
					4.545,70	es2
Mülkiyet Durumu	Mülkiyeti	ARSA				
	Şuahi	Platodulu				
		Zemin Sıra No: 708/083				
	İstisnalar	Tamamı AVRASYA TERMINAL İNŞAATLARI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ adına satış olmaktadır.				
Yatırımcı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ					
	Ölçüler	Yatırım No	Çift No	Çiftlik No	Pafta No	Ölçü
Çiftlik No		3486	21	2073	1000/2011	Çiftlik No
Yatırım No	Sorumlu Tapu Sicil Müdürü Harun ENGİN					Sıra No
Pafta No						Çiftlik No
Tarih	11.07.2014					Çiftlik

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:09:22	2015-927	20150112-456-F03104	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1992151	Cilt / Sayfa No	19 / 1873	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 18	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	5890,84000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 18.2.2011 - 2446	
Ş/Bl / Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak 15 yıl müddetle İntifa hakkı vardır.			31.03.2009 - 7721	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:09

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:10:28	2015-928	20150112-456-F03107	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	5244661	Cilt / Sayfa No	19 / 1874	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 19	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	33194,63000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MUZAFFER CÖMERT	15000 / 2400000		İmar (TSM) - 5.4.2004 - 2266	
Ş/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şeh	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 : 12.01.2015 / 16:10

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:11:29	2015-929	20150112-456-F03108	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1972538	Cilt / Sayfa No	19 / 1875	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 20	
Kurum Adı	İlkadim	Yüzölçüm	2069,36000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 18.2.2011 - 2446	
ŞBİ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak İntifa hakkı vardır.(15 yıl)			31.03.2009 - 7721	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:11

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:12:35	2015-930	20150112-456-F03113	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1972539	Cilt / Sayfa No	19 / 1876	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 21	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	4385,60000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:13

Raporlayan	TKGM Portal	Tarih / Saat	12.01.2015 16:13:44	Başvuru No	2015-931	Dekont No	20150112-456-F03115	Miktar	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki							
Zemin No	1972540	Cilt / Sayfa No	19 / 1877						
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 22						
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	9021,85000						
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI						
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Malik	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Hisse Pay/Payda	1000 / 1000			Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:14

Raporlayan	TKGM Portal	Tarih / Saat	12.01.2015 16:14:51	Başvuru No	2015-932	Dekont No	20150112-456-F03120	Miktar	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki							
Zemin No	26083663	Cilt / Sayfa No	25 / 2475						
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 24						
Kurum Adı	İlkadim	Yüzölçüm	5233,78000						
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA						
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Malik	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Hisse Pay/Payda	1000 / 1000					
			Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Satış - 18.2.2011 - 2446					

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:15

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kiran	6490	19	33.194,63 m ²	Arsa	-	1931A

Yol Tanımı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kiran	6490	20	2.089,36 m ²	Akaryolot servisi istasyonlu	-	1931A

Yol Tanımı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlköğretim	Kıran	6490	18	3.880,84 m ²	Akaryolot servis istasyonu	-	1931A

Yol Tanfı

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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : 0003 0006

1. Belgeyi veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Belgenin verilmiş amacı Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/>		4. Belgenin onay tarihi 15.11.2006		5. Belge no. 03			
İlçe : SAMSUN		3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <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		6. Pafta no 19J1A		7. Ada no 6490			
Bucak : YEŞİLKENT		9. İmar planı onay tarihi 06.06.2002		10. Parselzasyon planı onay tarihi 11.12.2003		11. İmar durumu tarihi ve no'su VAZİYET PLANLI			
Köy : KIRAN		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tesicil belgesi veren kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.			
Mahalle : KIRAN		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 01.11.2005-12		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi			
Muhtarlık :		20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Ruhsat takip no. 0012 006					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı			
Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input checked="" type="checkbox"/>						38. Oda sicil no.			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu v. Dairesi GAZİLER		31. Vergi dairesi sicil no 7420036297			
24. Vergi dairesi sicil no. 7420036297		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no		34. Müteahhithik karnesi no			
25. Adres : NECİPBAY CAD. SAMSUN		26. İmza		35. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		36. İmza			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı 202		47. Yüzölçümü (m ²) 13212		48. Benzer yapı sayısı 1			
49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m ²) 9021.85		51. Toplam taban alanı (m ²) 9021.85					
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 202		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 202		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 19.200		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 19.200			
56. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3		58. Yapının toplam kat sayısı 4		59. İlave kat sayısı			
60. Yapının yüksekliği (4. ilave kat yüksekliği) 13.95		61. Yapının eni 4		62. Yapının grubu B					
64. 1 m ² maliyeti (YTL) 475		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 9120000		66. Yapının arsa değeri (YTL) 3.157.647		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 12277647			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ			
<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 71. SICAK SU Termin Şekli : <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben Yakıt Cinsi : <input type="checkbox"/> Otogaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Güneş Kolekt. <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <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"/> Yığma (kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Fünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton 75. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
69. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik									
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediyeye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Tarih ve numarası		77. Ünitenin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		TOPLAM			
				1 odalı		2 odalı			
				3 odalı		4 odalı			
				5 odalı		6 odalı			
				7 odalı		8 odalı			
				9 odalı		10 odalı			
				11 odalı		12 odalı			
				13 odalı		14 odalı			
				15 odalı		16 odalı			
				17 odalı		18 odalı			
				19 odalı		20 odalı			
				21 odalı		22 odalı			
				23 odalı		24 odalı			
				25 odalı		26 odalı			
				27 odalı		28 odalı			
				29 odalı		30 odalı			
				31 odalı		32 odalı			
				33 odalı		34 odalı			
				35 odalı		36 odalı			
				37 odalı		38 odalı			
				39 odalı		40 odalı			
				41 odalı		42 odalı			
				43 odalı		44 odalı			
				45 odalı		46 odalı			
				47 odalı		48 odalı			
				49 odalı		50 odalı			
				51 odalı		52 odalı			
				53 odalı		54 odalı			
				55 odalı		56 odalı			
				57 odalı		58 odalı			
				59 odalı		60 odalı			
				61 odalı		62 odalı			
				63 odalı		64 odalı			
				65 odalı		66 odalı			
				67 odalı		68 odalı			
				69 odalı		70 odalı			
				71 odalı		72 odalı			
				73 odalı		74 odalı			
				75 odalı		76 odalı			
				77 odalı		78 odalı			
				79 odalı		80 odalı			
				81 odalı		82 odalı			
				83 odalı		84 odalı			
				85 odalı		86 odalı			
				87 odalı		88 odalı			
				89 odalı		90 odalı			
				91 odalı		92 odalı			
				93 odalı		94 odalı			
				95 odalı		96 odalı			
				97 odalı		98 odalı			
				99 odalı		100 odalı			

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



16 İSTASYON

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					
1. Başvuru tarihi		2. Başvuru türü		3. Başvuru tarihi	
02.07.2008		1. Değişiklik		02.07.2008	
4. Başvuru türü		5. Başvuru türü		6. Başvuru türü	
1. Değişiklik		2. Değişiklik		3. Değişiklik	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
7. Başvuru tarihi		8. Başvuru tarihi		9. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
10. Başvuru tarihi		11. Başvuru tarihi		12. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
13. Başvuru tarihi		14. Başvuru tarihi		15. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
16. Başvuru tarihi		17. Başvuru tarihi		18. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
19. Başvuru tarihi		20. Başvuru tarihi		21. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
22. Başvuru tarihi		23. Başvuru tarihi		24. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
25. Başvuru tarihi		26. Başvuru tarihi		27. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	
28. Başvuru tarihi		29. Başvuru tarihi		30. Başvuru tarihi	
02.07.2008		02.07.2008		02.07.2008	

Sahiplinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
1. Adı Soyadı	2. Adı Soyadı	3. Adı Soyadı
4. Adres	5. Adres	6. Adres
7. Telefon	8. Telefon	9. Telefon
10. E-posta	11. E-posta	12. E-posta
13. T.C. Kimlik No	14. T.C. Kimlik No	15. T.C. Kimlik No
16. Doğum Tarihi	17. Doğum Tarihi	18. Doğum Tarihi
19. Doğum Yeri	20. Doğum Yeri	21. Doğum Yeri
22. Doğum Yeri	23. Doğum Yeri	24. Doğum Yeri
25. Doğum Yeri	26. Doğum Yeri	27. Doğum Yeri
28. Doğum Yeri	29. Doğum Yeri	30. Doğum Yeri
31. Doğum Yeri	32. Doğum Yeri	33. Doğum Yeri
34. Doğum Yeri	35. Doğum Yeri	36. Doğum Yeri
37. Doğum Yeri	38. Doğum Yeri	39. Doğum Yeri
40. Doğum Yeri	41. Doğum Yeri	42. Doğum Yeri
43. Doğum Yeri	44. Doğum Yeri	45. Doğum Yeri
46. Doğum Yeri	47. Doğum Yeri	48. Doğum Yeri
49. Doğum Yeri	50. Doğum Yeri	51. Doğum Yeri
52. Doğum Yeri	53. Doğum Yeri	54. Doğum Yeri
55. Doğum Yeri	56. Doğum Yeri	57. Doğum Yeri
58. Doğum Yeri	59. Doğum Yeri	60. Doğum Yeri
61. Doğum Yeri	62. Doğum Yeri	63. Doğum Yeri
64. Doğum Yeri	65. Doğum Yeri	66. Doğum Yeri
67. Doğum Yeri	68. Doğum Yeri	69. Doğum Yeri
70. Doğum Yeri	71. Doğum Yeri	72. Doğum Yeri
73. Doğum Yeri	74. Doğum Yeri	75. Doğum Yeri
76. Doğum Yeri	77. Doğum Yeri	78. Doğum Yeri
79. Doğum Yeri	80. Doğum Yeri	81. Doğum Yeri
82. Doğum Yeri	83. Doğum Yeri	84. Doğum Yeri
85. Doğum Yeri	86. Doğum Yeri	87. Doğum Yeri
88. Doğum Yeri	89. Doğum Yeri	90. Doğum Yeri
91. Doğum Yeri	92. Doğum Yeri	93. Doğum Yeri
94. Doğum Yeri	95. Doğum Yeri	96. Doğum Yeri
97. Doğum Yeri	98. Doğum Yeri	99. Doğum Yeri
100. Doğum Yeri	101. Doğum Yeri	102. Doğum Yeri

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesinin Verilen Bilgilerinin				Konut İle İlgili Özellikler							
1. Yapı türü	2. Yapı türü	3. Yapı türü	4. Yapı türü	5. Yapı türü	6. Yapı türü	7. Yapı türü	8. Yapı türü	9. Yapı türü	10. Yapı türü	11. Yapı türü	12. Yapı türü
13. Yapı türü	14. Yapı türü	15. Yapı türü	16. Yapı türü	17. Yapı türü	18. Yapı türü	19. Yapı türü	20. Yapı türü	21. Yapı türü	22. Yapı türü	23. Yapı türü	24. Yapı türü
25. Yapı türü	26. Yapı türü	27. Yapı türü	28. Yapı türü	29. Yapı türü	30. Yapı türü	31. Yapı türü	32. Yapı türü	33. Yapı türü	34. Yapı türü	35. Yapı türü	36. Yapı türü
37. Yapı türü	38. Yapı türü	39. Yapı türü	40. Yapı türü	41. Yapı türü	42. Yapı türü	43. Yapı türü	44. Yapı türü	45. Yapı türü	46. Yapı türü	47. Yapı türü	48. Yapı türü
49. Yapı türü	50. Yapı türü	51. Yapı türü	52. Yapı türü	53. Yapı türü	54. Yapı türü	55. Yapı türü	56. Yapı türü	57. Yapı türü	58. Yapı türü	59. Yapı türü	60. Yapı türü
61. Yapı türü	62. Yapı türü	63. Yapı türü	64. Yapı türü	65. Yapı türü	66. Yapı türü	67. Yapı türü	68. Yapı türü	69. Yapı türü	70. Yapı türü	71. Yapı türü	72. Yapı türü
73. Yapı türü	74. Yapı türü	75. Yapı türü	76. Yapı türü	77. Yapı türü	78. Yapı türü	79. Yapı türü	80. Yapı türü	81. Yapı türü	82. Yapı türü	83. Yapı türü	84. Yapı türü
85. Yapı türü	86. Yapı türü	87. Yapı türü	88. Yapı türü	89. Yapı türü	90. Yapı türü	91. Yapı türü	92. Yapı türü	93. Yapı türü	94. Yapı türü	95. Yapı türü	96. Yapı türü
97. Yapı türü	98. Yapı türü	99. Yapı türü	100. Yapı türü	101. Yapı türü	102. Yapı türü	103. Yapı türü	104. Yapı türü	105. Yapı türü	106. Yapı türü	107. Yapı türü	108. Yapı türü



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPILAN İZİN BELGESİ	
1. Bölge/Vergi Dairesi: SAMSUN BÖLGE VE VERGİ DAİRESİ	2. Bölge/Vergi Dairesi: SAMSUN BÖLGE VE VERGİ DAİRESİ
3. Blok No: 100	4. Blok No: 100
5. Blok No: 100	6. Blok No: 100
7. Blok No: 100	8. Blok No: 100
9. Blok No: 100	10. Blok No: 100
11. Blok No: 100	12. Blok No: 100
13. Blok No: 100	14. Blok No: 100
15. Blok No: 100	16. Blok No: 100
17. Blok No: 100	18. Blok No: 100
19. Blok No: 100	20. Blok No: 100
21. Blok No: 100	22. Blok No: 100
23. Blok No: 100	24. Blok No: 100
25. Blok No: 100	26. Blok No: 100
27. Blok No: 100	28. Blok No: 100
29. Blok No: 100	30. Blok No: 100
31. Blok No: 100	32. Blok No: 100
33. Blok No: 100	34. Blok No: 100
35. Blok No: 100	36. Blok No: 100
37. Blok No: 100	38. Blok No: 100
39. Blok No: 100	40. Blok No: 100
41. Blok No: 100	42. Blok No: 100
43. Blok No: 100	44. Blok No: 100
45. Blok No: 100	46. Blok No: 100
47. Blok No: 100	48. Blok No: 100
49. Blok No: 100	50. Blok No: 100
51. Blok No: 100	52. Blok No: 100
53. Blok No: 100	54. Blok No: 100
55. Blok No: 100	56. Blok No: 100
57. Blok No: 100	58. Blok No: 100
59. Blok No: 100	60. Blok No: 100
61. Blok No: 100	62. Blok No: 100
63. Blok No: 100	64. Blok No: 100
65. Blok No: 100	66. Blok No: 100
67. Blok No: 100	68. Blok No: 100
69. Blok No: 100	70. Blok No: 100
71. Blok No: 100	72. Blok No: 100
73. Blok No: 100	74. Blok No: 100
75. Blok No: 100	76. Blok No: 100
77. Blok No: 100	78. Blok No: 100
79. Blok No: 100	80. Blok No: 100
81. Blok No: 100	82. Blok No: 100
83. Blok No: 100	84. Blok No: 100
85. Blok No: 100	86. Blok No: 100
87. Blok No: 100	88. Blok No: 100
89. Blok No: 100	90. Blok No: 100
91. Blok No: 100	92. Blok No: 100
93. Blok No: 100	94. Blok No: 100
95. Blok No: 100	96. Blok No: 100
97. Blok No: 100	98. Blok No: 100
99. Blok No: 100	100. Blok No: 100

Sahibinin
Adı: İSTANBUL OTOGAR
T.C. Kimlik No: 12566
Mevki: İSTANBUL
Adres: İSTANBUL OTOBUS İŞL. A.Ş.
12566

Yapı Müteahhidinin
Adı: PETROL OFİSİ A.Ş.
T.C. Kimlik No: 57919392566
Mevki: MÜHÜR
Adres: SİĞIRCI CAD. NO:37 B BLOK 34288 AYAZAĞA SİĞIRCI İSTANBUL

Şantiye Şefinin
Adı: AKARYAKIT İSTASYONU
T.C. Kimlik No: 5860.84
Mevki: MÜHÜR
Adres: İSTANBUL

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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Etüt Proje Şube Müdürlüğü					
İŞİN ADI		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ			
PROJE VAZİYET PLANI		10139			
MAHALLE		Kıran	PAFTA: F36.214 2d	ADA: 6490	PARSEL: 22
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SICİL NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CANER	YÜK.MÜH.MİM		7141	
STATİK B.A	HALİL GENÇKURT	İNŞ.MÜH.		34880	
MEKANİK	N.CUMHUR KÖSE	MAK.MÜH.		11678	
ELEKTRİK	H.CELİL KURADA	ELK.MÜH.		14099	
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/1000- 1/200
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Mimar Proje Şube Müdürü			
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

Kıran Mah.
Ada: 6490
Parsel: 22

ŞEHİRCİLİK KARARASI OTOBÜS TERMİNALI
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

CETVEL II

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



67	Zemin kat	Tarihi Mutfak Odası	18.87 m ²	95	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
68	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m ²	97	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
69	Zemin kat	Dükkan	13.85 m ²	98	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
70	Zemin kat	Dükkan	13.85 m ²	99	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
71	Zemin kat	Dükkan	12.82 m ²	100	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
72	Zemin kat	Dükkan	14.74 m ²	101	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
73	Zemin kat	Dükkan	30.47 m ²	102	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
74	Zemin kat	Dükkan	18.16 m ²	103	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
75	Zemin kat	Dükkan	9.82 m ²	104	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
76	Zemin kat	Dükkan	10.45 m ²	105	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
77	Zemin kat	Dükkan	22.32 m ²	106	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
78	Zemin kat	Dükkan	11.83 m ²	107	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
79	Zemin kat	Dükkan	13.47 m ²	108	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
80	Zemin kat	Dükkan	13.09 m ²	109	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
81	Zemin kat	Dükkan	17.29 m ²	110	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
82	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²	111	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
83	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²	112	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
84	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²	113	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
85	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²	114	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
86	Zemin kat	lostra standı	3.00 m ²	115	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
87	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	116	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
88	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	117	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
89	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	118	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²
90	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	119	Zemin kat	lostra standı	3.00 m ²
91	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	120	Zemin kat	Dükkan	12.62 m ²
92	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	121	Zemin kat	Dükkan	13.85 m ²
93	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	122	Zemin kat	Dükkan (Kualfor)	13.85 m ²
94	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	123	Zemin kat	Elektrik Odası	20.72 m ²
95	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	124	Zemin kat	WC - Bay	66.60 m ²
96	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	125	Zemin kat	WC - Bayan	65.17 m ²
97	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	126	Zemin kat	Mescit	140.16
98	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	127	Zemin kat	Sağlık Ocağı	45.27 m ²
99	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	128	Zemin kat	Çocuk Bakım Odası	23.30 m ²
100	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	129	Zemin kat	Emanet Odası	26.21 m ²
101	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	130	Zemin kat	Zabita	10.25 m ²
102	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	131	Zemin kat	PTT	22.31 m ²
103	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	132	Zemin kat	Emniyet	54.20 m ²
104	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	133	Zemin kat	Turizm Danışma	15.03 m ²
105	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	134	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²
106	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	135	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²
107	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	136	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²
108	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	137	Zemin kat	Dükkan	28.05 m ²
109	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	138	Zemin kat	Fast Food açık teras	310.24 m ²
110	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	139	Zemin kat	Bankamatik	5.53 m ²
111	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²	140	Zemin kat	Bankamatik	5.53 m ²
112	Zemin kat	lostra standı	3.00 m ²	141	Zemin kat	Fast Food	22.60 m ²
113	Zemin kat	lostra standı	3.00 m ²	142	Zemin kat	Fast Food	22.60 m ²
114	Zemin kat	Bilet satış geçisi	7.50 m ²				

549.66

1185.70

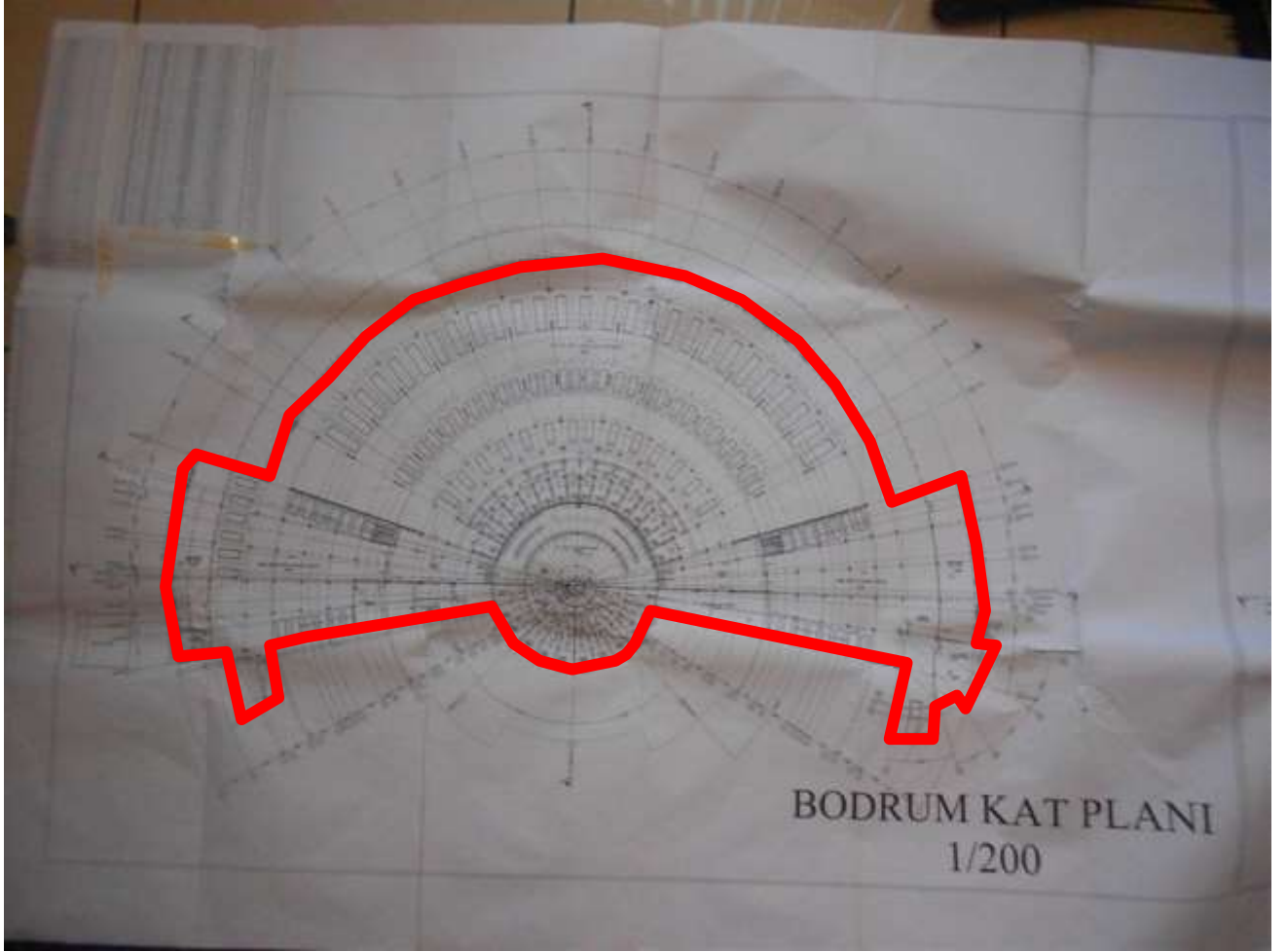


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

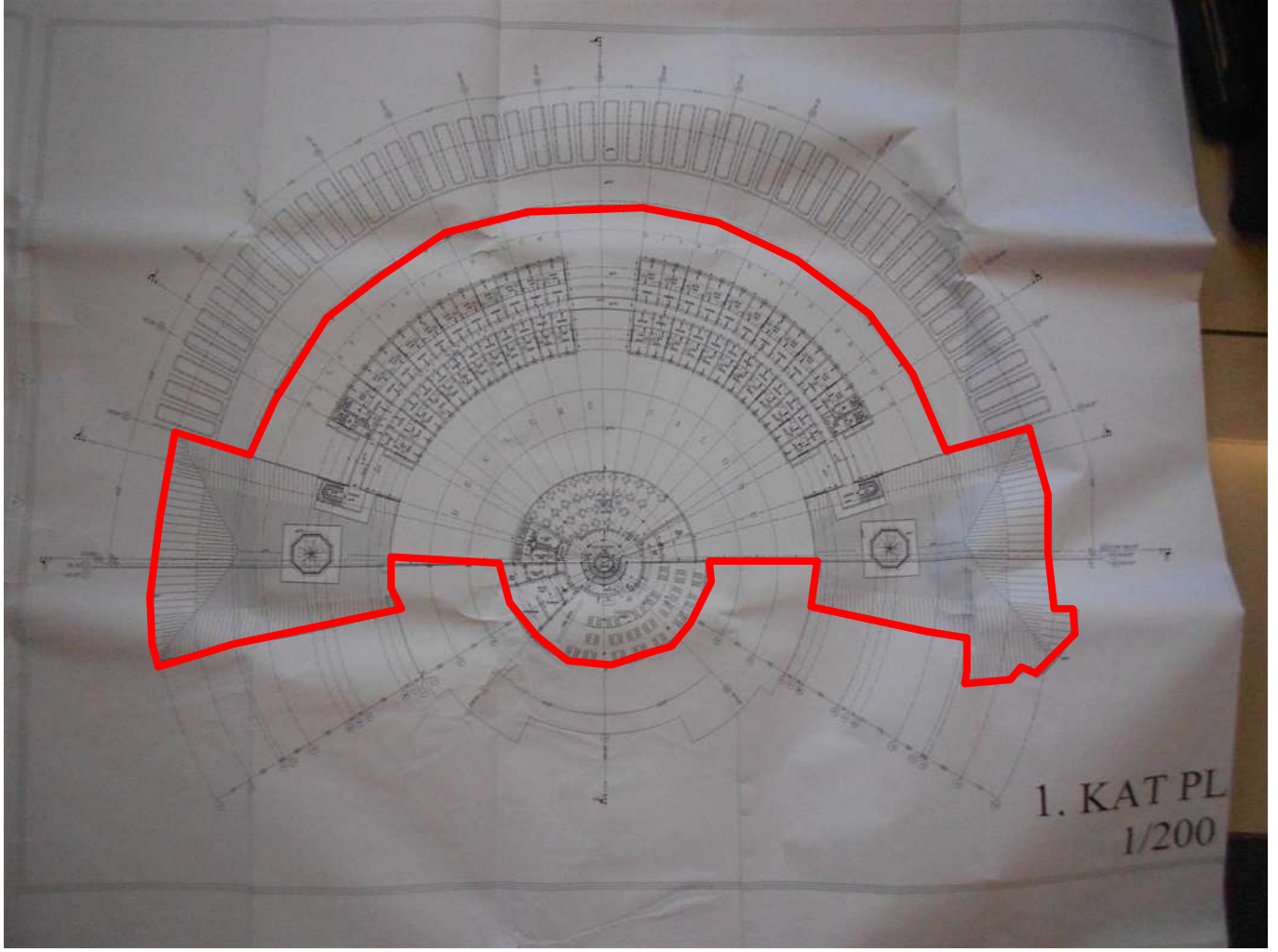
Kat	Nitelik	Alan	Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Alan
145	1.Kat	WC	178	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
146	1.Kat	Yazihane	179	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
147	1.Kat	Yazihane	180	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
148	1.Kat	Yazihane	181	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
149	1.Kat	Yazihane	182	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
150	1.Kat	Yazihane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

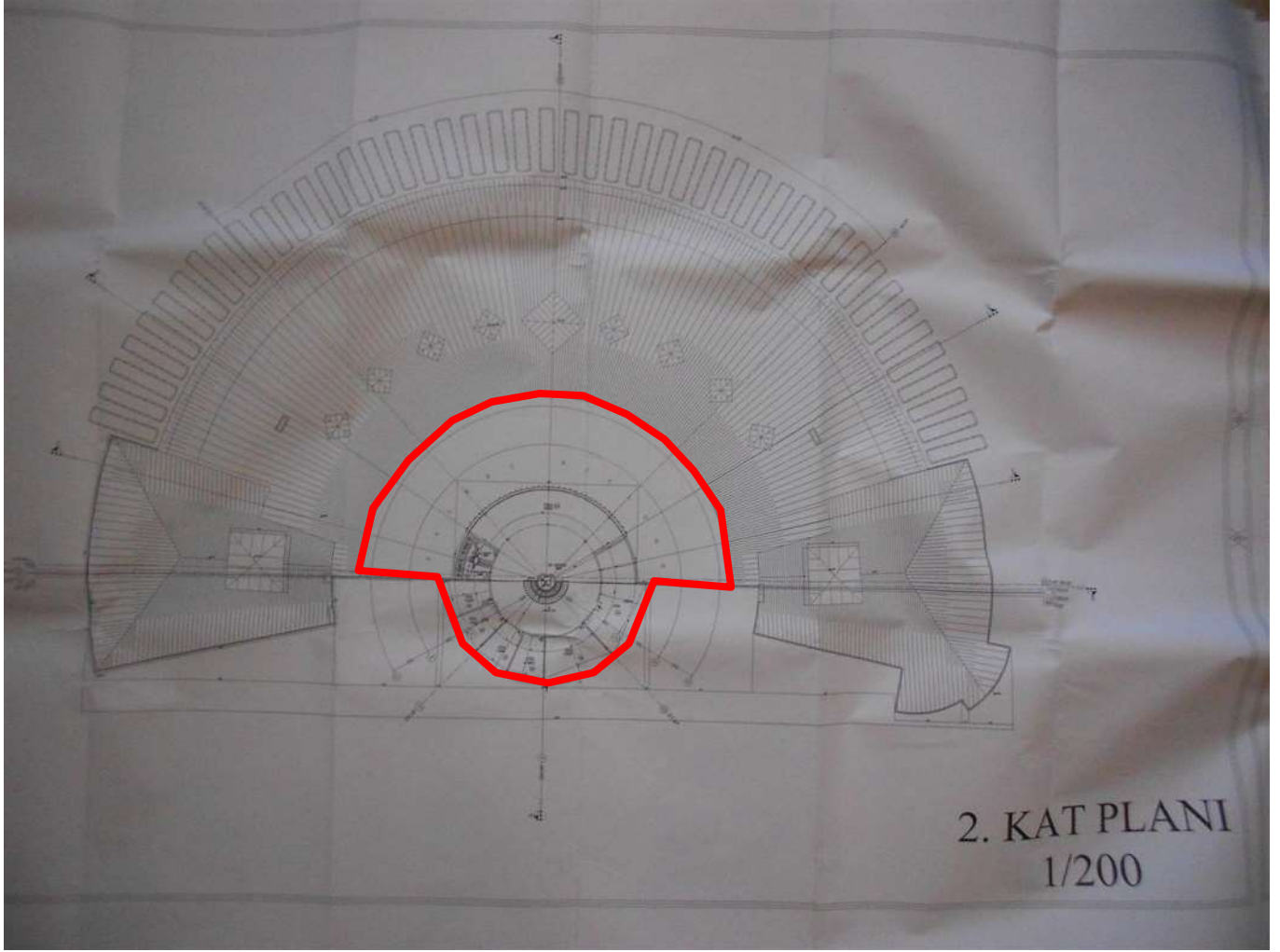
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul





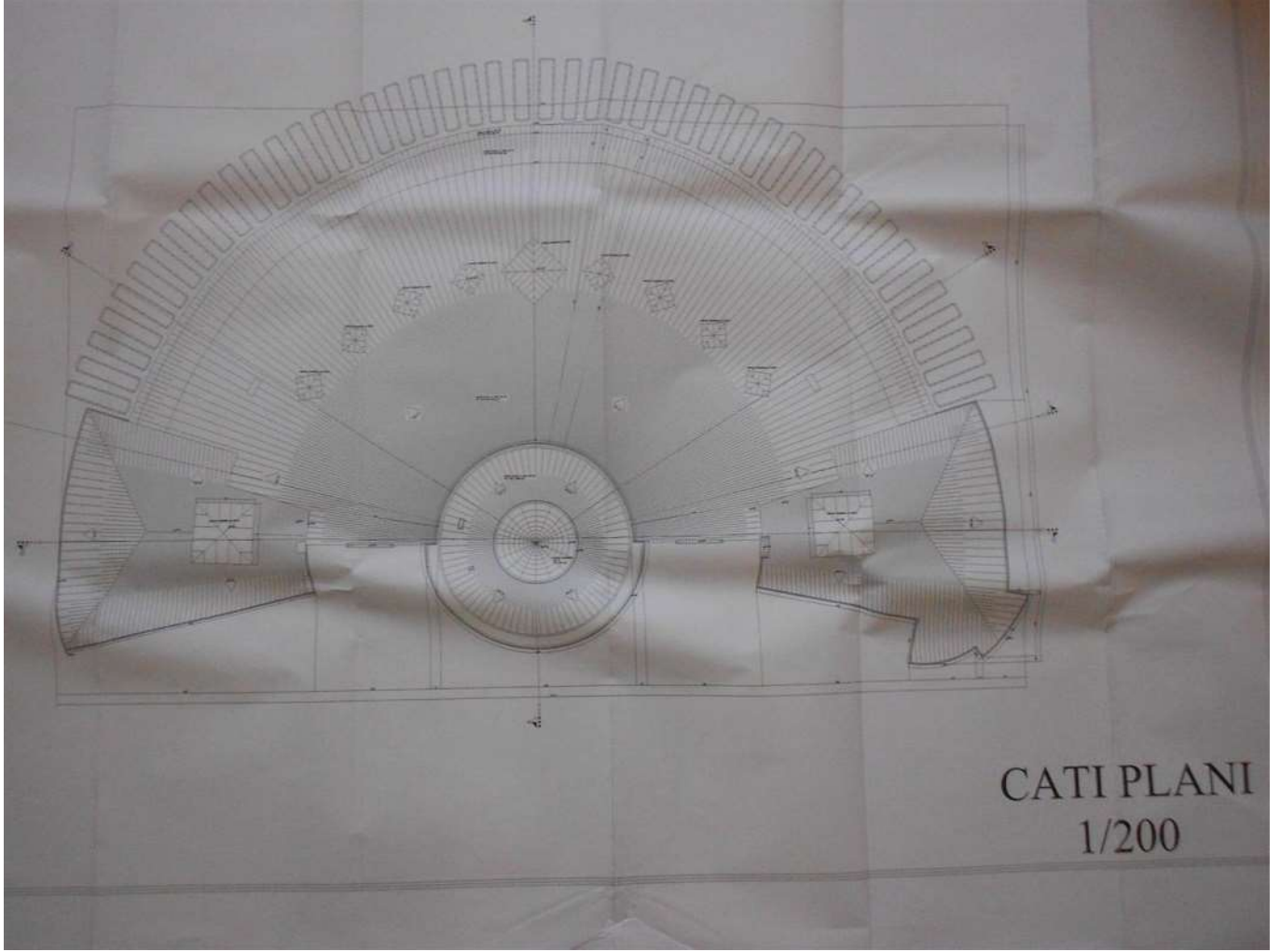


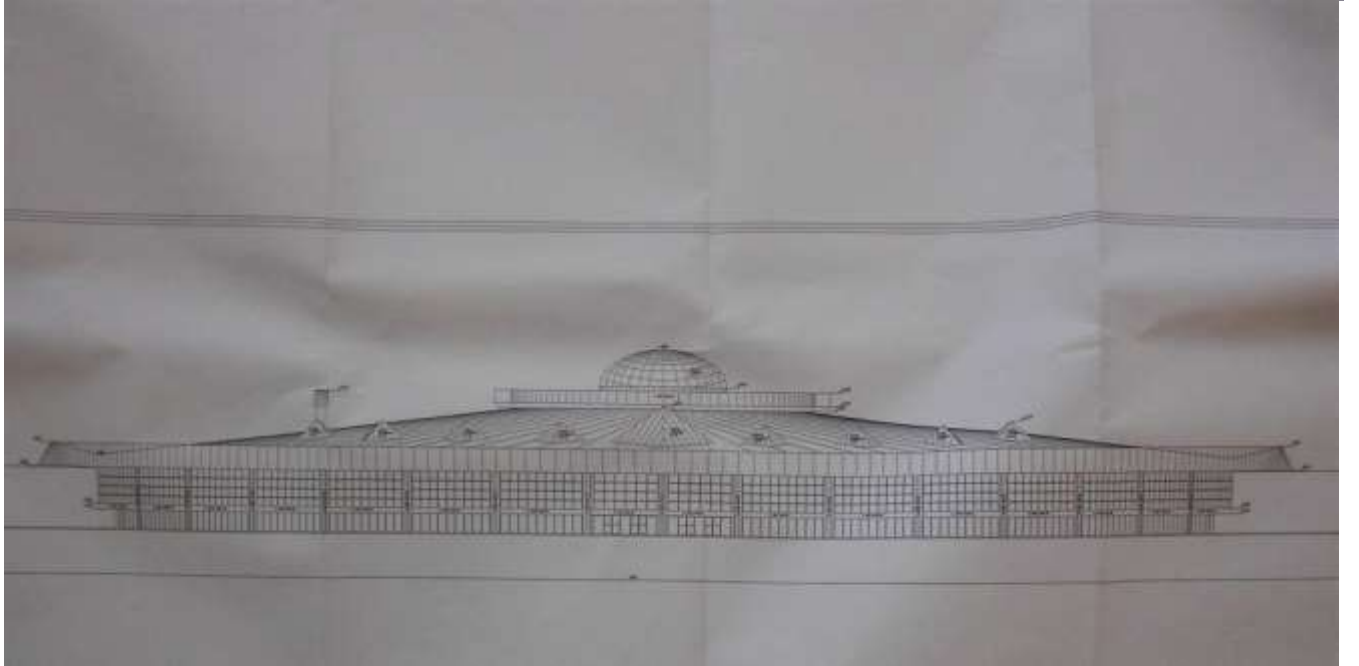
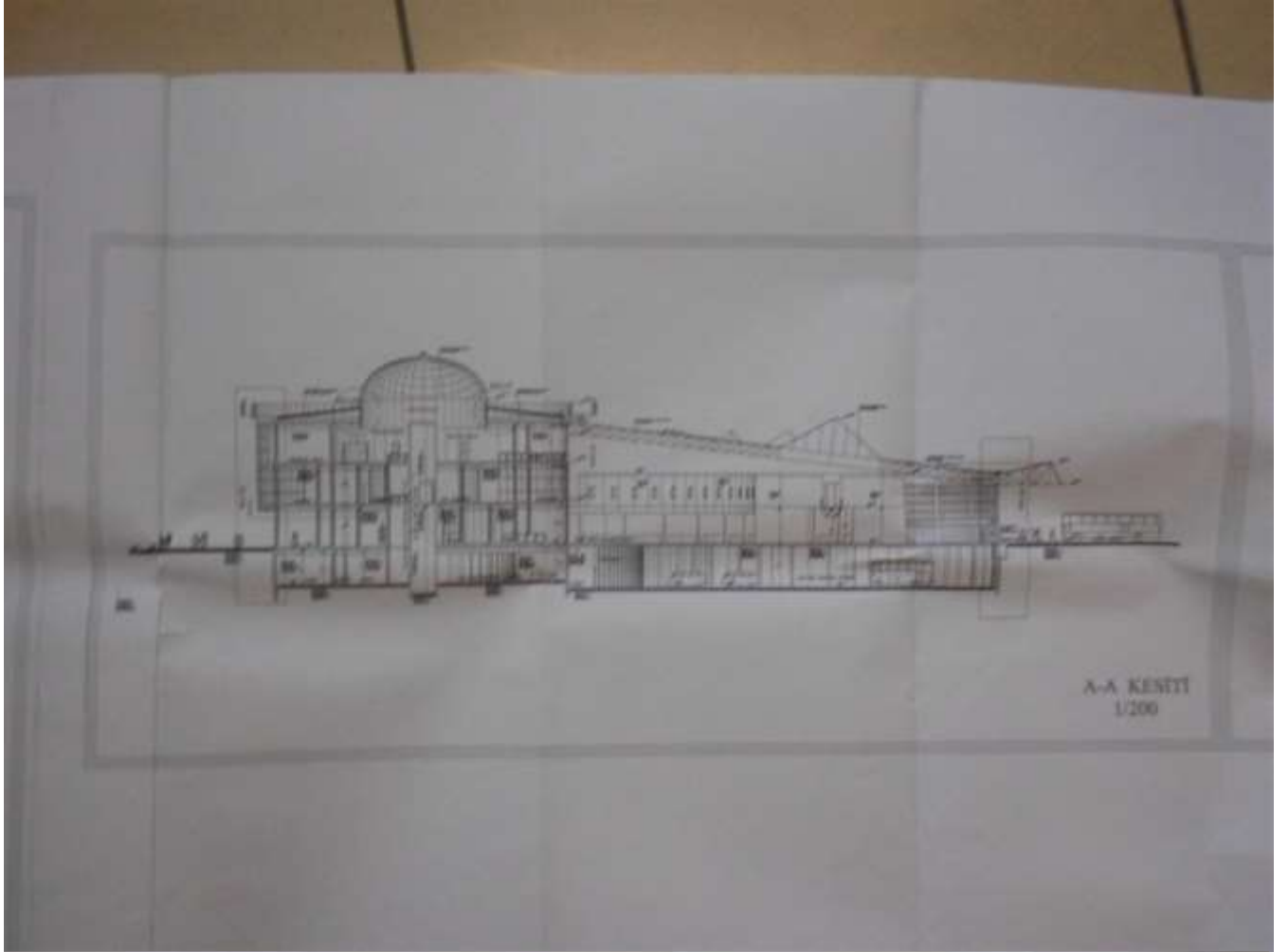


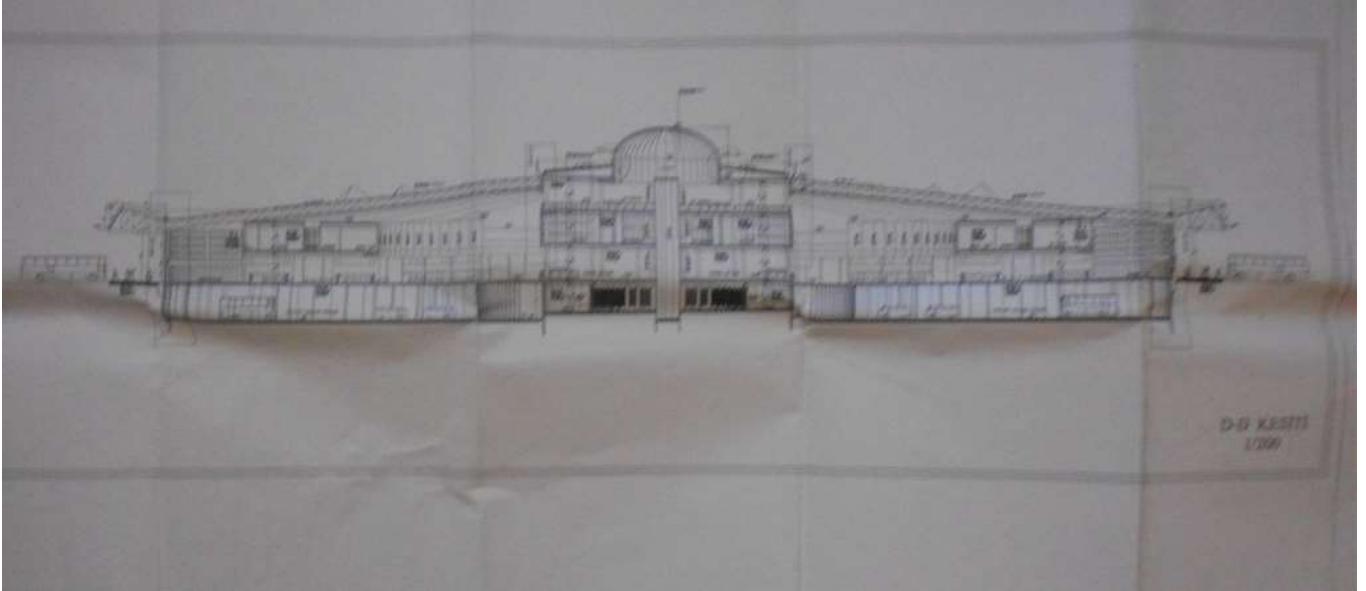
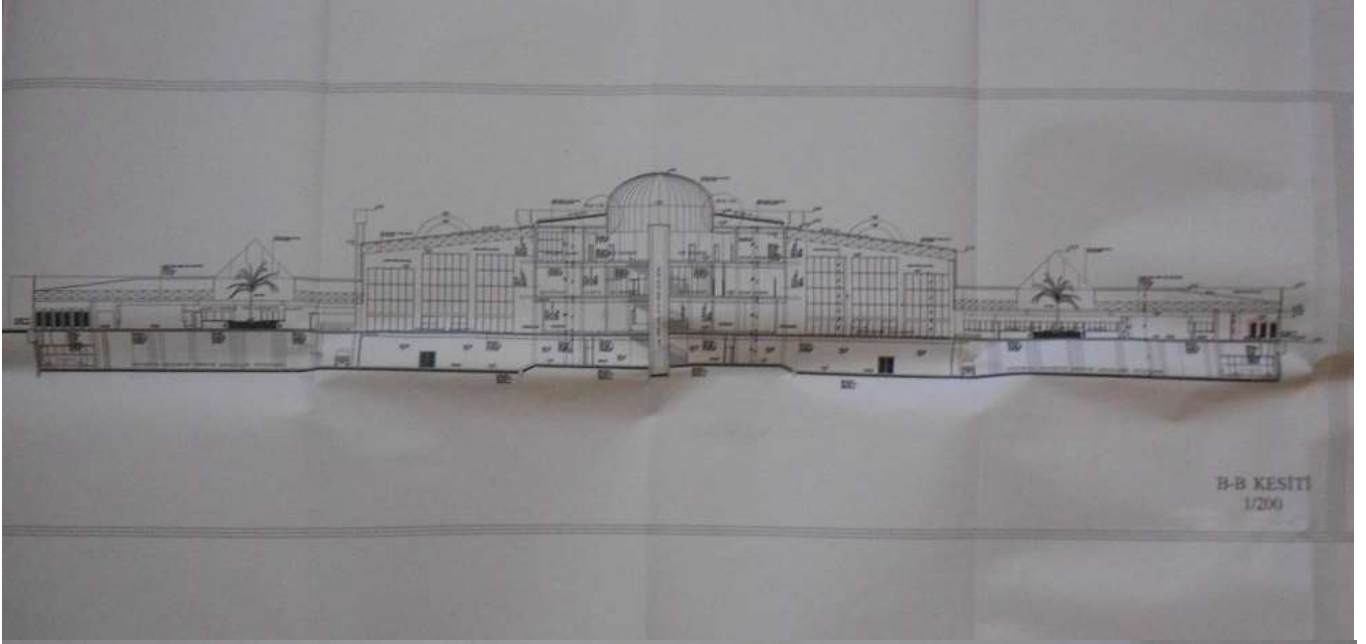


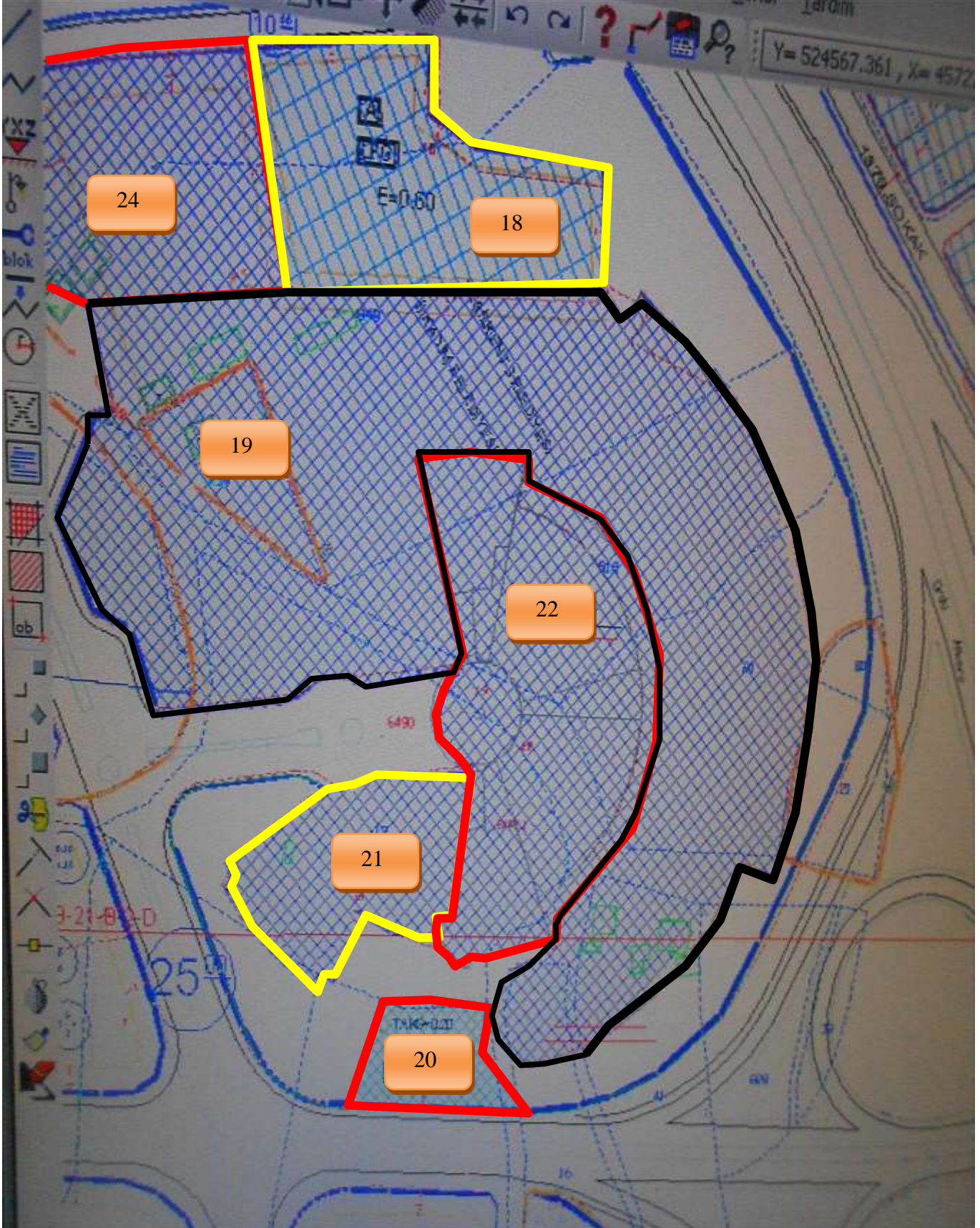


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.











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.







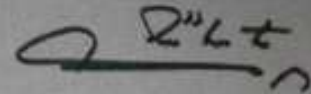
**T.C. ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

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 TERMINALI (TERMINAL İÇİ) SAMSUN
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No : 6490 Pafta No : Parsel No : 18
İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrimümkün Müesseseler Sahibi Müesseseler

Yukarıda yazılan ve paraylaın madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi *

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

İçerisinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfları *

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

NOT: 10/08/2005 Tarih ve 29902 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Yasasının 8 ve 28 maddelerine göre düzenlenmiştir.


Yusuf Ziya YILMAZ
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 İlgilin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.
*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonları sınıfındaki işyerleri için doldurulacaktır.

T.C. İYÜP 7. NOTERLİĞİ

Noterlik Kurumu, İstanbul No: 211

Noterlik Kurumu, İstanbul No: 211

ASLİNIN AYNIĞIDIR

Noterlik Kurumu, İstanbul No: 211

21 Ocak 2014

EYÜP 7. NOTERİ

İmza: Göknel 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 m³ 2. Depo 15 m³ 3. Depo 15 m³ 4. Depo 15 m³ 5. Depo 15 m³ 1. LPG 10 m³ 2. LPG -- m³

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

Benzin - IB, Motorin - II, LPG

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 28.12.2012 - 19



Yusuf Ziya YILMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

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

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



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

ADI SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ

İŞYERİNİN ÖNVANI : TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TERMINAL İÇİ)

FAALİYET KONUSU : MARKET

İŞYERİNİN ADRESİ : YUSUF ZIYA 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 Kiran 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 TERMINAL 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	234386/1811932	
VERGİ DAİRESİ / NO	ULAŞTIRMA / 1930033442	

BELGE TÜRÜ
T1

ONAYLAYAN

Hüseyin YILMAZ
Genel Müdür Yardımcısı

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN YOLCU TERMINALİ 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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAMSUN YUSUF ZIYA YILMAZ ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALİ
İŞLETME BAZINDA GELİR TABLOSU

TARİHİ	BOYUK	KİÇÜK	ARABE	MARŞ	CAF	WC 1	WC 2	TAKSİ	DİKKAN	PAZAR	MES	ELEKT	BAŞ	ÖZGEİR	TOPLAM
	ARAC	ARAC			OLAGI			ARABE	KİRA	KİRA	KİRA			ÖZGEİR	ÖZGEİR
01.10.2013	8.250,00	348,00	700,00	0,00	25,00	522,00	230,00	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.018,00
02.10.2013	8.580,00	300,00	780,00	0,00	25,00	770,00	420,00	0,00	16.400,00	12.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.940,00
03.10.2013	8.280,00	348,00	0,00	0,00	25,00	562,00	440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
04.10.2013	8.020,00	348,00	0,00	0,00	25,00	1.300,00	620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.300,00
05.10.2013	8.500,00	410,00	0,00	0,00	25,00	870,00	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.300,00
06.10.2013	9.270,00	380,00	0,00	0,00	25,00	980,00	470,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.410,00
07.10.2013	8.710,00	420,00	0,00	0,00	25,00	1.120,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.120,00
08.10.2013	8.940,00	330,00	900,00	0,00	25,00	680,00	0,00	240,00	0,00	0,00	0,00	21.220,00	2.380,00	0,00	30.300,00
09.10.2013	8.820,00	277,00	0,00	0,00	25,00	1.210,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.327,14	0,00	0,00	45.223,64
10.10.2013	12.000,00	680,00	0,00	0,00	25,00	1.670,00	880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.980,00
11.10.2013	11.200,00	790,00	900,00	0,00	25,00	2.214,00	1.290,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.620,00
12.10.2013	11.080,00	1.100,00	0,00	0,00	25,00	2.404,00	1.544,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.536,00
13.10.2013	12.620,00	0,00	0,00	0,00	25,00	2.250,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.220,00
14.10.2013	11.240,00	420,00	0,00	0,00	25,00	1.400,00	880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.740,00
15.10.2013	1.900,00	410,00	0,00	0,00	25,00	680,00	540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.200,00
16.10.2013	10.400,00	570,00	0,00	0,00	25,00	1.340,00	540,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.000,00
17.10.2013	10.020,00	354,00	0,00	0,00	25,00	1.400,00	790,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.400,00
18.10.2013	12.720,00	1.090,00	0,00	0,00	25,00	1.937,00	1.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.200,00
19.10.2013	16.880,00	2.890,00	0,00	0,00	25,00	2.917,00	1.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000,00	30.504,00
20.10.2013	18.180,00	3.820,00	0,00	0,00	25,00	2.964,00	1.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.224,00
21.10.2013	11.680,00	2.020,00	0,00	0,00	25,00	2.457,00	1.400,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.380,00
22.10.2013	11.300,00	1.340,00	0,00	0,00	25,00	1.904,00	1.910,00	340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.720,00
23.10.2013	10.500,00	720,00	0,00	0,00	25,00	1.420,00	714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.120,00
24.10.2013	10.200,00	447,00	170,00	0,00	25,00	1.260,00	704,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.811,00

Özcan BAYRAK
Samsun Otobüs
Bilgi İşleri ve Taahhüt

25.10.2013	8.820,00	471,00	0,00	0,00	25,00	1.210,00	794,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.340,00
26.12.2013	8.890,00	620,00	0,00	0,00	25,00	1.216,00	890,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.520,00
27.10.2013	8.890,00	480,00	0,00	0,00	25,00	1.190,00	630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.214,00
28.10.2013	8.160,00	690,00	0,00	0,00	25,00	1.380,00	640,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.250,00
29.10.2013	9.200,00	590,00	0,00	0,00	25,00	1.624,00	540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.970,00
30.10.2013	9.040,00	330,00	2.070,00	0,00	25,00	1.000,00	364,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.070,00
31.10.2013	9.480,00	304,00	0,00	0,00	25,00	920,00	840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.220,00
TOPLAM	221.480,00	24.970,00	4.980,00	0,00	775,00	49.191,00	24.860,00	2.430,00	16.420,00	12.620,00	32.627,14	21.220,00	3.087,00	21.251,17	581.808,44

Özcan BAYRAK
Samsun Otobüs
Bilgi İşleri ve Taahhüt

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.

AVRASYA TERMINAL İŞLETMENLİĞİ A.Ş.																	
SAMSUN OTOGARİ 2013 YILI AYLIK ÇIKAN ARAÇ TOPLAMI																	
AYLAR	BOY KÜÇÜK ARAÇ	4000 DÖRTSİZ	NECE ÇIKIŞ Tİ TL	UZAK 50 TL	UZAK 55 TL	UZAK 60 TL	121A 25 TL	E.ÖYB.İL. 14 TL 15 TL	900 KÜÇÜK ARAÇ	GENELİ ÇIKIŞ TOPLAM	14.000 TL	ACEMİ (TAK)	VİB	20 DA DÖRTSİZ	TAK ARZALEK ÇIKIŞ	EMSAK DÖRTSİZ ÇIKIŞ	G.TORAK
OCAK	1.896	1.139		90	1.352		4.502	2.248		8.429	1.911	329	1.043	45.547	12.750	1.495	47.289
ŞUBAT	3.940	1.180			1.524		4.228	2.410		8.164	5.676	521	325	47.655	11.487	2.853	49.218
MART	1.712	675	640		1.240		4.546	2.024		8.876	1.295	429	394	48.790	11.670	2.895	49.108
NİSAN	1.758		1.298		1.215		4.600	2.561		9.257	3.808	295	594	56.314	11.658	2.587	75.916
MAYIS	1.951		1.254		1.849		4.788	2.721		10.181	3.784	294	1.025	64.184	12.549	3.447	87.271
HAZİRAN	2.486		1.440	958	1.111		6.287	2.762	220	12.296	5.328	416	600	58.959	14.925	6.298	85.215
TEMMUZ	2.542		1.225		1.639		5.445	2.691	255	11.199	4.116	523	652	46.183	13.908	3.020	69.128
AĞUSTOS	2.380		1.314		2.192		6.432	2.845	240	12.783	6.072	507	1.133	52.482	14.418	3.225	84.576
EYLÜL	2.927		1.587		1.984		6.032	2.915	271	12.462	7.004	441	917	53.860	14.532	3.278	79.974
EKİM	2.852		1.424		2.241		5.781	2.949	280	12.595	7.568	346	425	57.234	16.238	3.251	85.502
KASIM	2.188		1.219		1.444		4.955	2.909	251	10.301	4.081	308	440	45.011	12.721	2.967	65.809
ARALIK										0							0
YILLIK TOP.	25.454	2.972	11.204		18.218		57.675	29.604	1.457	116.571	57.908	4.658	10.181	564.822	146.910	34.730	629.280
TOPLAM ARAÇ					986.829												
YILLIK ORT.	2.121	246	934		1.510		4.886	2.472	122	9.714	4.826	388	846	46.729	12.245	2.889	61.340

OZCAN ERHAN
Danışmanlık
Siz Akademi ve Yatırım A.Ş.

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.

AYRANYA TERMINAL İŞLETMELERİ A.Ş. SAMŞUN OTOGARİ			
AYLAR	OTOBÜS ÇIKIŞLARI	OTOPARK ÇIKIŞLARI	ÜCRET
OCAK	230085,00	14405,50	244.490,50 TL
ŞUBAT	225780,00	19988,50	245.768,50 TL
MART	221050,00	21825,00	232.875,00 TL
NİSAN	236320,00	13227,00	249.547,00 TL
MAYIS	247522,00	13284,00	260.806,00 TL
HAZİRAN	317385,00	19201,00	336.586,00 TL
TEMMUZ	292320,00	15922,10	308.242,10 TL
AĞUSTOS	348135,00	28185,10	376.320,10 TL
EYLÜL	326410,00	23672,50	350.082,50 TL
EKİM	337460,00	24984,00	362.444,00 TL
KASIM	263030,00	14243,50	277.273,50 TL
ARALIK			0,00 TL
YILLIK TOP	3045497,00	198938,20	3.244.435,20 TL
YILLIK AYLIK ORT:	253.791,42 TL	16.578,18 TL	270.369,60 TL

Özlem BAYRAM
Samsun Otogar
İşletim ve Teknik Amiri



YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ
01.ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARI İLE BİLET SATIŞ GİŞELERİ DURUM TABLOSU

BİLET SATIŞ GİŞE NO	FORM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ÖN KISIM			ARKA KISIM					
			FİRMA ADI	ALINAN KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINAN KİRA KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	BİLET SATIŞ GİŞE NO	FORM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	FİRMA ADI	ALINAN KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINAN KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)
1.A	1	88									
2.A	2	90			3.000,00 TL	1.0	2	90			3.000,00 TL
3.A	3	87	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	1.000,00 TL		1.0	3	90	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	707,00 TL	
4.A	4	98	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	1.000,00 TL		4.0	3	89	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	707,00 TL	
5.A	5	99			3.000,00 TL	1.0	10	88	NECAREKALE	983,33 TL	
6.A	11	100				4.0	12	87			3.000,00 TL
7.A	13	101	HAZİNELİ BİY TİCARET TİCARET	1.180,00 TL		1.0	14	88			3.000,00 TL
8.A	15	102	ÖZEL BAĞRA KARTI	1.180,00 TL		9.0	16	88			3.000,00 TL
9.A	17	103	BEYAZIT SEYAHAT	1.180,00 TL		9.0	18	84	BEYAZIT SEYAHAT	983,33 TL	
10.A	19	104			3.000,00 TL	10.0	20	83			3.000,00 TL
11.A	21	105	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	1.000,00 TL		10.0	22	82	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	707,00 TL	
12.A	23	106	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	1.000,00 TL		12.0	24	81	ATYACIK SEYAHAT MENKUR	707,00 TL	
13.A	25	107	ULUNCI VARAN	1.180,00 TL		13.0	26	80	ULUNCI VARAN	983,33 TL	
14.A	27	108	ULUNCI VARAN	1.180,00 TL		14.0	28	79	ULUNCI VARAN	983,33 TL	
15.A	29	109	ÖZEL BAĞRA KARTI		3.000,00 TL	15.0	29	78			3.000,00 TL
16.A	30	110	ÖZEL BAĞRA KARTI		3.000,00 TL	16.0	30	77			3.000,00 TL
17.A	31	111	ÖZEL BAĞRA KARTI	1.180,00 TL		17.0	32	76	ÖZEL BAĞRA KARTI	983,33 TL	

18-A	30	112	BEKLETTİRİLMİŞ OTOBUS BİLETİ (Mavi)	1.100,00 TL		19-B	34	70	BEKLETTİRİLMİŞ OTOBUS BİLETİ (Mavi)	900,00 TL	
18-A	30	113	BOŞ OTOBUS BİLETİ	1.100,00 TL		19-B	36	74	BEKLETTİRİLMİŞ OTOBUS BİLETİ (Mavi)	900,00 TL	
20-A	37	114	AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ	1.100,00 TL		20-B	38	72			3.000,00 TL
21-A	38	115	YAKARLIK HİZMETİ	1.475,00 TL		21-B	40	73	YAKARLIK HİZMETİ	800,00 TL	
22-A	41	116	YAKARLIK HİZMETİ	1.100,00 TL		22-B	42	71			3.000,00 TL
23-A	43	117				23-B	44	70			3.000,00 TL
24-A	45	118	YAKARLIK HİZMETİ	1.100,00 TL		24-B	46	66	YAKARLIK HİZMETİ	1.000,00 TL	
OTOPARK ALANI		AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ		2.100,00 TL							
OTOPARK ALANI		AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ		900,00 TL							
OTOPARK ALANI		AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ		900,00 TL							
OTOPARK ALANI		AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ		1.620,00 TL							
OTOPARK ALANI		AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ		900,00 TL							
OTOPARK ALANI		AYRANCIK İÇE MİNİBÜSLERİ		600,00 TL							
TOPLAMLAR:				25.202,00 TL	21.000,00 TL	TOPLAMLAR:				11.836,21 TL	22.000,00 TL
				OTOBUS BİLETİ SATIŞ GİRELERİ						30.348,21 TL	
				OTOPARK ALANI İÇE MİNİBÜSLERİ VE TAKSİT						4.530,00 TL	
				EĞİTİM VE KÜLTÜR İZLEME						34.000,00 TL	

ÖZGÜR BAYRAM
Denetim Uzmanı
Etiler - Beşiktaş - İstanbul

- NOT:**
- 1- 48 Binek Sınıf Yerinin 29'ü dolu olup, 19'ü boştur (Mavi bölgeler boş bilet satış girişlerini gösterir.)
 - 2- Dolu olan Otobüs Bilet satış ve yazışmalarından **30.348,00 TL** aylık kira bedeli alınmaktadır.
Boş olan Otobüs Bilet satış ve yazışmalarından **16.400,00 TL** aylık kira bedeli alınabilecektir.
 - 3- Otogar Taksi: 15 araçlık olup araç başı haftalık 30 TL abonman ücreti üzerinden bir ay 4 hafta baz alınarak toplam **2.160,00 TL** aylık alınmaktadır.
 - 4- Asarlık - Ladaik - Kavak - Havza - Veziröğürü İçme Minibüsleri toplamı 151 olup araç başı aylık 30 TL abonman ücreti üzerinden **4.530,00 TL** aylık ücret alınmaktadır.

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ 01 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARI İLE TİCARİ BİRİMLER DURUM TABLOSU							
SIRA NO	KAPI NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (m2)	ALINANKİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINABİLECEK KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	KİRACI FİRMA ADI
1		46	EMANET OD.	77.11 m2	118,00 TL		
2	1	51	DÜKKAN	13.58 m2	BOŞ	500,00 TL	METRO KARGO
3	2	52	DÜKKAN	13.66 m2	885,00 TL		
4	3	53	DÜKKAN	12.62 m2	885,00 TL		ADEM TAŞAR-BÜFE
5	4	54	DÜKKAN	14.74 m2	500,00 TL		ADEM TAŞAR-BÜFE
6	5	55	DÜKKAN	30.47 m2	600,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
7	6	56	DÜKKAN	18.16 m2	600,00 TL		METRO İKRAM(AYVACIK SEY.)
8	7	57	DÜKKAN	9.82 m2	BOŞ	600,00 TL	METRO İKRAM(AYVACIK SEY.)
9	8	58	DÜKKAN	10.45 m2	BOŞ	600,00 TL	
10	9	59	DÜKKAN	22.32 m2	750,00 TL		
11	10	60	DÜKKAN	11.83 m2	350,00 TL		AHM. CANDAN-ÇAY OCAĞI
12	11	61	DÜKKAN	13.47 m2	350,00 TL		AHM.CANDAN-ÇAY OCAĞI
13	12	62	DÜKKAN	13.09 m2	350,00 TL		AHM CANDAN-ÇAY OCAĞI
14	13	63	DÜKKAN	17.29 m2	BOŞ	600,00 TL	AHM CANDAN-ÇAY OCAĞI
15	14	64	DÜKKAN	28.05 m2	737,50 TL		
16	15	65	DÜKKAN-KUAFÖR	28.05 m2	786,66 TL		TRAKSAM-TELEFONCU
17	16	66	DÜKKAN	28.05 m2	500,00 TL		KADIR ARSLAN-BERBER
18	17	67	DÜKKAN	28.05 m2	500,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
19	18	120	DÜKKAN	12.62 m2	750,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
20	19	121	DÜKKAN	13.66 m2	590,00 TL		SEZAY AY-TUHAFFİYE BÜFE
21	20	122	DÜKKAN	13.85 m2	BOŞ	500,00 TL	FATMA CANDAN-KUYUMS/BÜFE
22	21	134	DÜKKAN	28.05 m2	600,00 TL		
23	22	135	DÜKKAN	28.05 m2	1.475,00 TL		SEZAY AY-SARKÜTERİ BÜFE
24	23	136	DÜKKAN	28.05 m2	590,00 TL		SEZAY AY-SARKÜTERİ BÜFE
25			BANKO	15,30 m2	885,00 TL		BIROL ÇAPAN-SİMİT BÜFE
26	24	137	DÜKKAN	28.05 m2	708,00 TL		BIROL ÇAPAN-FASFOOD
27	25	139	BANKAMATİK	5.53 m2	727,76 TL		OZZEYNEPOĞLU-SİMİT BÜFE
28	26	140	BANKAMATİK	5.53 m2	724,05 TL		T.C.B. BANKASI
29			BANKAMATİK	1,5 m2	835,83 TL		T.C.ZİRAAT BANKASI
30			PTT ŞUBESİ DÜKKAN		1.423,20 TL		T.C.FİNANSBANK
31			BODRUM		100,00 TL		PTT MERKEZ MÜDÜRLÜĞÜ
32		41	BOD.KAT DEPO	397.00 m2	BOŞ	850,00 TL	ERDOĞAN TERZİ-DÜS
33		68	LOSTRA	3.00 m2	BOŞ	250,00 TL	
34		93	LOSTRA	3.00 m2	147,50 TL		
35		94	LOSTRA	3.00 m2	147,50 TL		RAMAZAN ÖZLAĞ
36		119	LOSTRA	3.00 m2	BOŞ	250,00 TL	İSMET GÜLER
37		138	FASFOOD	310.24 m2			A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
38		141	FASFOOD	22.60 m2	3.000,00 TL		A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
39		142	FASFOOD	22.60 m2			A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
40		191	ÇAĞRI MERKEZİ	284.10 m2	1.534,00 TL		ATLAS YAZILIM ÇAĞRI MERKEZİ
41		192	TOPL.SALONU	428.18 m2	BOŞ	2.000,00 TL	
42		195	IDARI KAT	101.31 m2	295,00 TL		AYVACIK DOĞAL ÜRÜNLER LTD.ŞTİ. (SAMSUN GIDA)
			IDARI KAT	160.47 m2	590,00 TL		SAMSUN GIDA
			IDARI KAT	0	295,00 TL		SAMSUN FİNDİK TIC.LTD ŞTİ. (SAMSUN GIDA)
43		197	IDARI KAT				METRO PETROL ÜRÜNLERİ A.Ş. (MEPET)
44		18-20 NOLU PARSELLER	AKARYAKIT İSTASYONLARI		2.360,00 TL		
TOPLAMLAR:					25.690,00 TL	6.150,00 TL	

NOT: 18-20 NOLU PARSELLERİN 39' u dolu olup 9 tanesi boştur.
39' u dolu olan parselin alman kira bedeli toplamı (10 yıllıklar dahil) 25.690,00 TL dir.
39' u boş olan parselin kira bedeli toplamı 6.150,00 TL dir.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T. C. AHKARA BA. NOTERLİĞİ
MURATPAZARI CAD. 100 AKATLAR BA. LANE
EYL 408 2004 A. - 81/10000/100000

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

SURET

07 HAZİRAN 2012

Tarih: 10.11.2008

No: 400891

0939

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.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Öztangut
E. ÖZTANGUT
BAŞKAN

Asına Uygundur

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T. C. AHKARA BA. NOTERLİĞİ
MURATPAZARI CAD. 100 AKATLAR BA. LANE
EYL 408 2004 A. - 81/10000/100000

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ÖRNEK

07 HAZİRAN 2012

Tarih: 08.02.2008

No: 400727

07033

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Öztangut
E. ÖZTANGUT
BAŞKAN

Asına Uygundur

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

tarikh 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.