

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN İLİ, İLKADIM İLÇESİ, KIRAN MAHALLESİ

6490 ADA 20 PARSEL

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

GR-2017-0861

ARALIK 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017
Rapor No	GR-2017-0861
Talep Tarihi	06.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	“AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” vasıflı taşınmaz
Çalışmanın Konusu	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada 20 Parsel, 2.069,36m ² alanlı “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” vasıflı taşınmazın değerlemesi
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı	2.069,36m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz mevzii imar planına göre, LPG ve Akaryakıt İstasyonu alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 1.820.000-TL’dir. (KDV Hariç) Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durum Değeri: 2.147.600-TL’dir. (KDV Dahil)

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

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,78 –TL olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ :	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ :	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI ..	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ.....	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	6
3.1 KABULLER.....	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,..	13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
SAMSUN İLİ.....	13
İLKADIM İLÇESİ.....	14
5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar	15
5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış.....	17
5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	18

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
5.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
5.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
5.8.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
5.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	21
5.10.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	22
5.11.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	22
5.12.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	22
5.13.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	23
5.14.	KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
5.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	24
5.16.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	24
5.17.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
5.18.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	25
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	25
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ...	25
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	25
6.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
6.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	26
7.	BÖLÜM SONUÇ	26
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

1.2 RAPOR NUMARASI

GR-201700861

1.3 RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine SAMSUN İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada 20 Parsel posta adresinde konumlu, AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2017

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 06.12.2017

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN UNVANI	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİNİN ADRESİ	Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL
İLETİŞİM	T: 0 212 344 12 88 F: 0 212 344 12 86 info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı “AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU “ vasıflı 1 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltil gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.

7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Berat Deniz ÖZTÜRK – 401154



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzman
Serhat DEĞERLİ - 401403



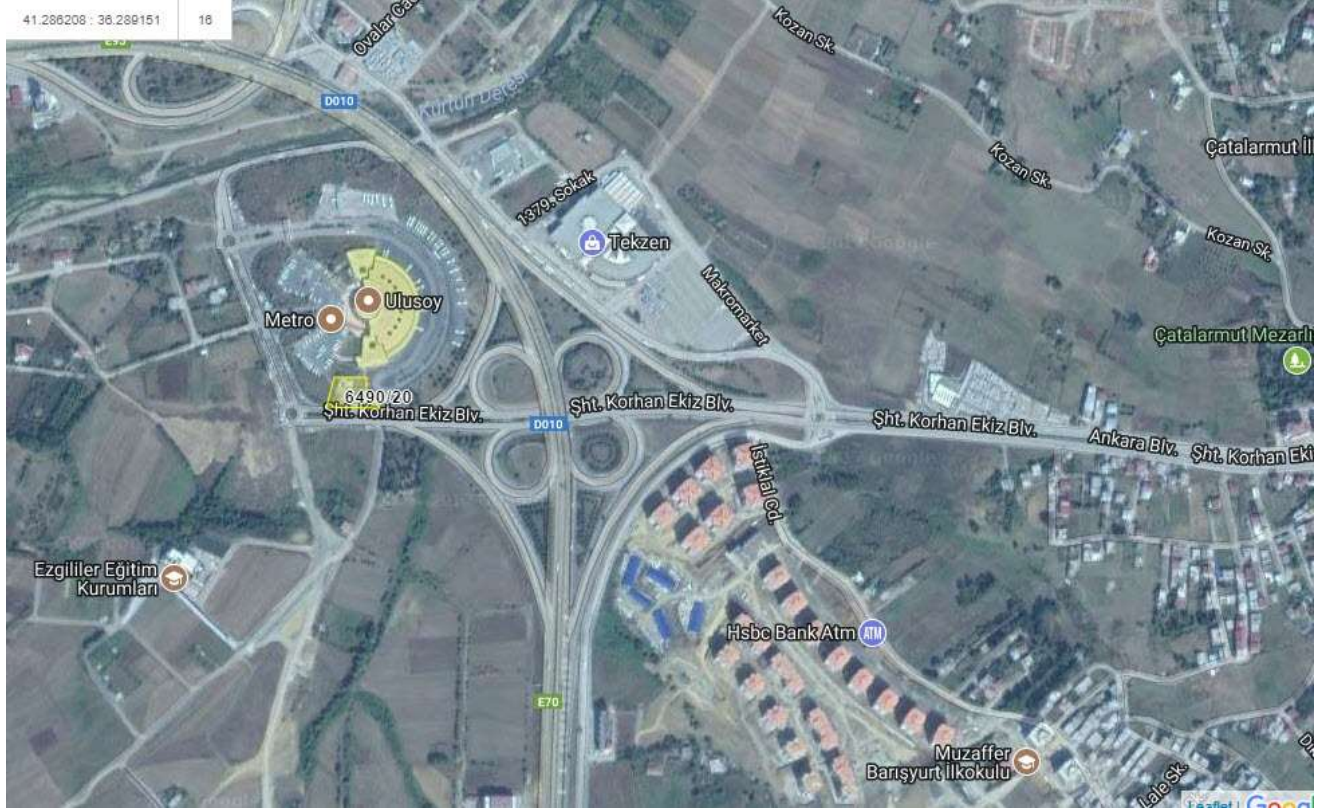
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

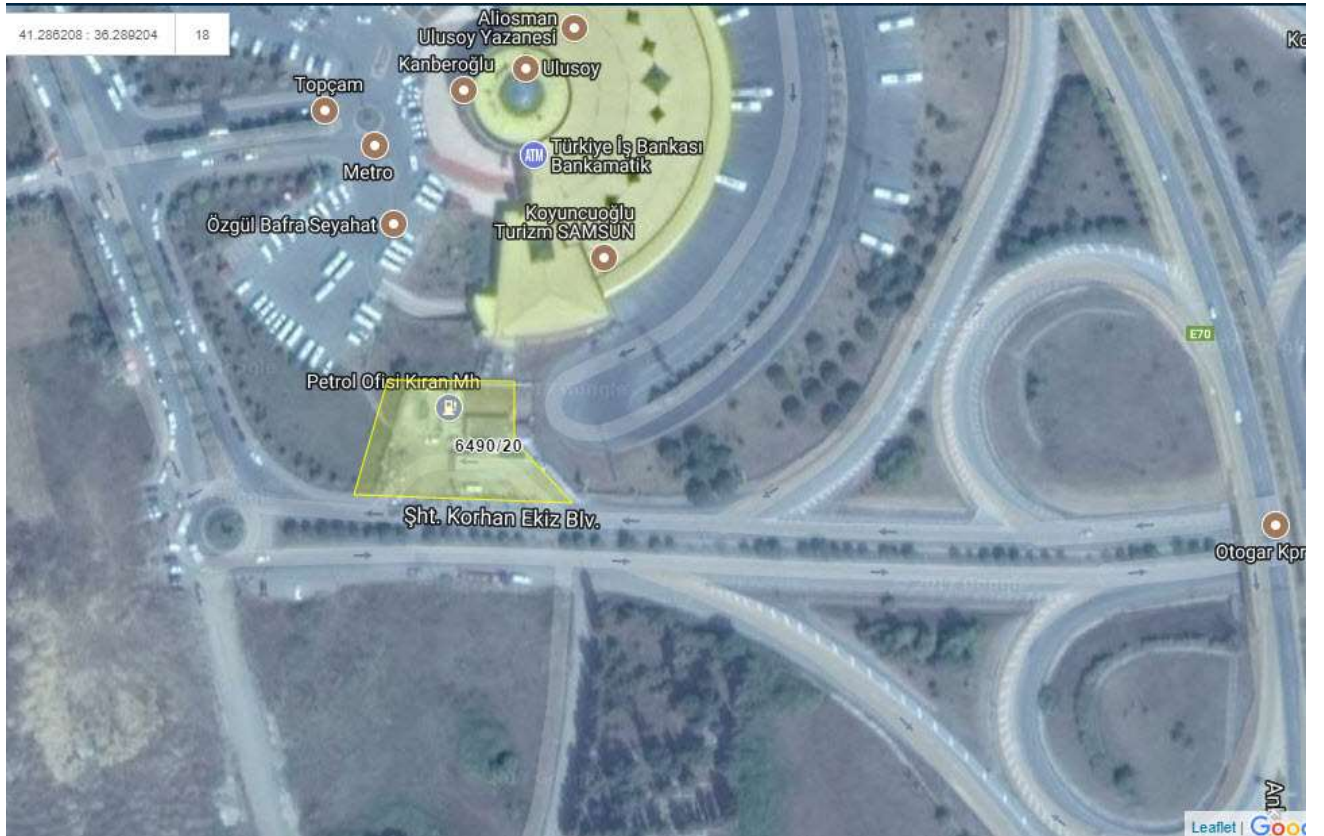
Rapora konu taşınmazın tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

İli	:	SAMSUN
İlçesi	:	İLKADIM
Mahallesi/Köyü	:	KIRAN
Mevkii	:	-
Pafta No	:	19J1A
Ada No	:	6490
Parsel No	:	20
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU
Alanı	:	2.069,36m ²
Sahibi-Hissesi	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
Cilt No	:	19
Sahife No	:	1875
Yevmiye No	:	2446
Tapu Tarihi	:	18.02.2011

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ



Konu Taşınmaz ile Komşu Parsel Görüntüleri



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Ankara Bulvarı üzerinden Samsun şehir merkezi istikametinde ilerlerken sağa Ordu-Trabzon bağlantı yoluna dönülüp yaklaşık 800m ilerlenip sağa Şht. Korhan Ekiz Bulvarına dönülüp yaklaşık 300m ilerledikten sonra taşınmaz yolun sağında yer almaktadır.

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

Taşınmaz;

Samsun Şehir Merkezine 4 km,

İlkadım Yeşilkent Hizmet Binasına 200 m,

Samsun Çarşamba Havaalanı'na 25 km.

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

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

İncelemeye konu parsel Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi sınırları içerisinde 6490 Ada 20 Parsel numarası ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde mevcut imar paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü – Coğrafi Bilgi Sistemleri) TKGM-CBS`den incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı yapılar ile boş arsalar bulunmakta olup ana arterler üzerinde ticari yapılaşmalar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde taşınmaza ait 05.05.2008 tarih 02 nolu yapı ruhsatı ve 28.07.2009 tarih 03 nolu yapı kullanma izin belgesi 95 m² alanlı yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 0, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 kat için düzenlenmiştir. **Ayrıca taşınmaza ait;**

- 21.01.2013 tarih, LPG-BAY/941-54/13496 nolu LPG bayilik lisansı
- 16.03.2010 tarih, BAY/939-82/27394 nolu bayilik lisans
- 14.01.2010 tarih, 55-HYB-354 nolu hizmet yeterlilik belgesi
- 28.12.2012 tarih, 19 nolu işyeri açma ve çalışma yapı ruhsatı incelenmiştir.

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, bila tarihli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax.6,50 Emsal: 0,20 "LPG ve Akaryakıt İstasyonu" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde son üç yıllık

dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesi'nde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

İrtifak: intifa hakkı bulunmaktadır. (15 yıl) 31.03.2009-7721

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" fıkrasında "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. " c" fıkrasında ise "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir ipotek kaydının bulunmaması, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alması söz konusu tebliğin 22/b ve c maddelerine aykırılık teşkil etmemektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 20 nolu parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (akaryakıt servis istasyonu) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2008 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Söz konusu mülk yaklaşık 8 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAMSUN İLİ

Türkiye'nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan Samsun bölgenin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun'un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu ili, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir. Samsun ili'nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. il genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık 10 yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı,

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



İLKADIM İLÇESİ

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 Samsunun 4 merkez ilçelerinden biri oldu. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi

ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir. Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Havaş ile yarım saatte Çarşamba merkeze ulaşılır. Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değil de biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır. Demir Yolu: İlçe 1920 tarihinde yapılan ve daha sonra revize edilen kısa bir tren yoluyla Samsun'a bağlanır. Ayrıca Elektronik Yüksek Mühendisi Sabahattin Çelik tarafından geliştirilen makinistsiz tren projesinin çalışmaları burada yapılması planlanmakta ve Samsun Çarşamba arasına bir hızlı tren uygulaması düşünülmektedir.

İlkadım İlçesi Nüfus Verileri

Yıllara Göre İlkadım Nüfusu

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

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

5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

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

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

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk 9 ayında TL. tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak yakın

coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji

fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibarıyla %18,3 büyüme kaydetmiştir. Ağustos ayı itibarıyla yıllık olarak ticari kredi hacmi %19,7 ve konut kredi hacmi ise %21,9 oranında artmıştır.

5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

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

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

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

5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu Akaryakıt servis istasyonu vasıflı 6490 Ada 20 Parsel 2.069,36m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz parseli düz topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekillidir. Parsel üzerinde 95m² alanlı akaryakıt istasyonu idari binası bulunmaktadır. İdari bina ofis, market, pompacı odası, mekanik odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. İdari binanın dış cephesi alüminyum kompozit kaplı, camekânları ve pencereleri alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatma olup wc zemin ve duvarları tavana kadar seramik kaplıdır. Parsel üzerinde yaklaşık 10m² alanlı çay ocağı olarak kullanılan ruhsat harici inşa edilmiş yapı bulunmaktadır.

Ayrıca parsel üzerinde 200m² alanlı kanopi ve 25m² alanlı üst örtü ile 4 adet pompa ve 10 adet tabanca, 1 adet 30.000 litre, 1 adet 15.000 litre kırsal motorin, 1 adet 15.000 litre motorin, 1 adet 15.000 litre kurşunsuz, 1 adet 15.000 litre katkılı kurşunsuz tank ve 10.000 litre kapasiteli LPG tankı bulunmaktadır. Parselin yapılar ve akaryakıt adaları oturumunun dışında kalan yaklaşık 1.600m² alanlı kısım saha betonu ile kaplıdır. Akaryakıt istasyonu hali hazırda faal durumdadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı özellik itibari ile 3/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir. Yapı maliyeti olarak 2017 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan tebliğde geçen 838 TL'ye, yapı için (10 yıllık) yaklaşık % 10 amortisman uygulanmış ve 755 TL/m² olarak baz alınmıştır.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

5.8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine uzak konumda yer alması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır. Akaryakıt istasyonu nitelikli Gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi, yeterli ve sağlıklı gelir verisine ulaşamadığı için Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

5.9.1. MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

5.9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.9.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler

incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede “Ticari” nitelikli parseller ile eşdeğer şerefliye olduğu kanaat getirilmiştir. Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari nitelikli arsalar için birim fiyatların 600 TL/m² ile 850 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerlendirme konusu “İpg ve akaryakıt istasyonu” imar durumuna sahip parselin arsa değeri için birim fiyat olarak yaklaşık 800,00 TL/m² değer takdir uygun görülmüştür. **Bu doğrultuda taşınmazın konumlandığı parselin arsa değeri;**

Arsa Değeri: 2.069,36 m² x 800 TL/m²= 1.655.488 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 6490 Ada 20 Parsel üzerinde konumlu otogar binanın mahal incelemelerinde brüt 95 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı grubu sınıfının 3/A olduğuna kanaat getirilmiş olup birim maliyet değerinin 694,00 TL/m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre yıpranma oranı %10 kabul edilmiş olup idari binaya bu doğrultuda 625-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 200m² kanopi, 25m² alanlı tonoz ve 1600m² saha betonu maliyeti değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi ile tahmin ve takdir edilen yasal ve mevcut durum değeri aşağıda belirtilmiştir.

Arsa Değeri: 2.069,36 m² x 800 TL/m²= 1.655.488 TL

	BRÜT KULLANIM ALANI	YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ	AMORTİSTAN ORANI	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m ² BİRİM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
İDARİ BİNA	95,00 m ²	694,00-TL	0,90	624,60-TL	59.337,00-TL
KANOPI	200,00 m ²	250,00-TL	1,00	225,00-TL	45.000,00-TL
TONOZ	25,00 m ²	175,00-TL	1,00	150,00-TL	3.750,00-TL
SAHA BETONU	1.600,00 m ²	55,00-TL	1,00	35,00-TL	56.000,00-TL
UYGUNLAŞTIRMA					913,00-TL
TOPLAM MEVCUT DEĞER:					165.000,00-TL

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

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

EMSALLER :

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

Emsal 1) Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 TL/m² - 500 TL/m² bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta (akaryakıt lejantı) ve konumda yer alan parsellerin ise 700 TL/m² - 850 TL/m² bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Turan Gayrimenkul-0532 350 50 01

Emsal 2) Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari imarlı arsaların 700 TL/m² ile 800 TL/m² bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Tunç Ay Emlak 0532 333 30 21

Emsal 3) Yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 TL/m² - 500 TL/m² bedeller ile satılabileceği, taşınmaz ile benzer lejantta ve konumda yer alan parsellerin ise 700 TL/m² - 850 TL/m² bedeller ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

Emsal 4) Yapılan görüşme sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide taşınmazın bu bulunduğu yola cepheli konumda yer alan ticari imarlı arsaların 850 TL/m² civarında değerinin olduğunu beyan etmiştir. Turyap Fehmi Bey 0543 597 30 91

Emsal 5) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari imarlı 2520m² alanlı arsa için 2.000.000 TL istenmektedir. (794 TL/m²) Samsun Emlak Center 0362 435 45 77

Emsal 6) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari imarlı 1000m² alanlı arsa için 800.000 TL istenmektedir. (800TL/m²) Emlak Ofisi 0543 622 51 92

Emsal 7) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1120 m² alana sahip olduğu beyan edilen konut+ticaret imarlı arsa 550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin sahip olduğu imar şartlarından dolayı şerefiyesi düşüktür.(491TL/m²) Emlak Ofisi 0 532 304 59 23

Görüş

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan satılık emsaller ve emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler neticesinde bölgedeki ticari imarlı arsaların 800TL/m² civarında satılabileceği değerinin olacağına kanaat edilmiştir.

Emsallerin Konumları, Alanları ve İmar Durumlarına Göre Taşınmaza Oranlanarak Emsal Karşılaştırma Yönetmi İle Taşınmaza Takdir Edilecek m² Birim Değerinin Hesaplanması							
	Kullanım Alanı	Satış Fiyatı	m ² Birim Fiyat	Taşınmazın Emsale göre konum düzetmesi	Taşınmazın Emsale Göre Alan Düzeltmesi	Taşınmazın Emale Göre İmar Durumu Düzeltme	Emsal Düzeltmeleri Sonucu Oluşan m ² Birim Fiyat
E-1	2.520,00 m ²	2.000.000,00-TL	793,65-TL	1,1	1	1,2	1.047,62-TL
E-2	1.000,00 m ²	800.000,00-TL	800,00-TL	1,1	0,8	1,2	844,80-TL
E-3	1.120,00 m ²	550.000,00-TL	491,07-TL	1	0,8	1,3	510,71-TL
						Emsallerin Uyumlaştırılması Sonucu Oluşan m² Birim Değeri	801,04-TL

5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Samsun İli İlkadım İlçesi Kiran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 18 Parselde kayıtlı 5.880,084 m²lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kiran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parselde kayıtlı 2.069,36 m² lik yüzölçüme sahip arsa üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL + KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş den öğrenilmiştir.

5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır.

5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek alan bulunmamaktadır. Ana gayrimenkulün tamamı için değerlendirilmiştir.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır. Konu taşınmazlara ada ve parsel bazında takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir;

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

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

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

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin "Aynı Sermaye" başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası'nda "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı 19 sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut tapu kayıtlarında

devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu doğrultuda aynı zamanda tüm yasal izinleri alınmış, mevcut durumuyla tapu sicil durumu uygun olan taşınmazın Gayrimenkul Yatırım portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu mülke nihai değer olarak 1.820.000,00-TL (Birmilyonsekizyüzyirmibin Türk Lirası)

Taşınmazın Yasal Değeri

Arsa Değeri: 2.069,36 m² x 800 TL/m²= 1.655.488 TL Düzeltilmiş Değer: 1.655.000-TL

	BRÜT KULLANIM ALANI	YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETİ	AMORTİSTAN ORANI	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ m ² BİRİM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
İDARİ BİNA	95,00 m ²	694,00-TL	0,90	624,60-TL	59.337,00-TL
KANOPI	200,00 m ²	250,00-TL	1,00	225,00-TL	45.000,00-TL
TONOZ	25,00 m ²	175,00-TL	1,00	150,00-TL	3.750,00-TL
SAHA BETONU	1.600,00 m ²	55,00-TL	1,00	35,00-TL	56.000,00-TL
UYGUNLAŞTIRMA					913,00-TL
TOPLAM MEVCUT DEĞER:					165.000,00-TL

6490 Ada 20 Parsel

“AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU” VASIFLI TAŞINMAZIN

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ :

1.820.000 TL. (KDV HARİÇ)

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ :

2.147.600 TL. (KDV DAHİL)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Berat Deniz ÖZTÜRK – 401154



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzman
Serhat DEĞERLİ - 401403



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008

No : 400777

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




L. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ÖRNEKTİR

SAMSUN G. NOTERLİĞİ
Başkanlık Mh. Fatih Cd. Çarşı No: 2/1
Genç Kart 131 10600 Samsun (T.C.)
T.C. NOTERLİĞİ
İstanbul / SAKIPIN
Genç Kart 131 35 70 - Tel: (0662) 233 3770

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 0 2 8 1 1

10 Şubat 2016

Tarih : 07.09.2009

No : 401154

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Berat Deniz ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Bu belgenin, izmir edilen ayın olduğunu
bir örneğinin izmir edasına imza atılarak
daimde saklanarak Samsun, T.C. Samsun
Noterliği'ne teslim edilmiştir.

E. Nezzat ÖZTANGUT

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682

20/10/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

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

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

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

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

Bu çerçevede;

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

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

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

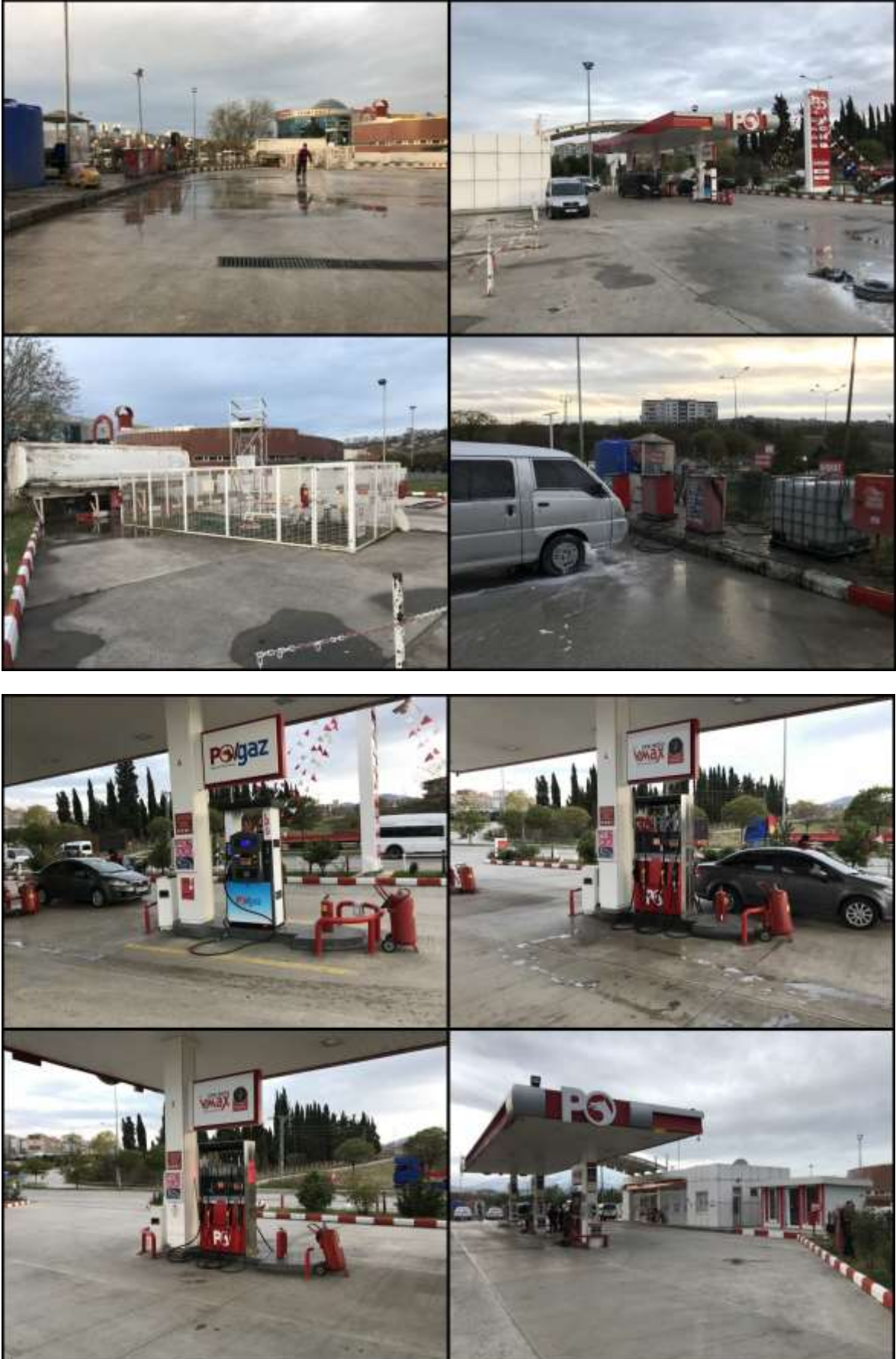
hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı













T.C.
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

07.12.2017

Sayın: TALYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgi : 07/12/2017 tarihli dilekçeniz

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

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

Cemal KULEİN
Belediye Başkan a.
Başkan Yardımcısı
e-İmza



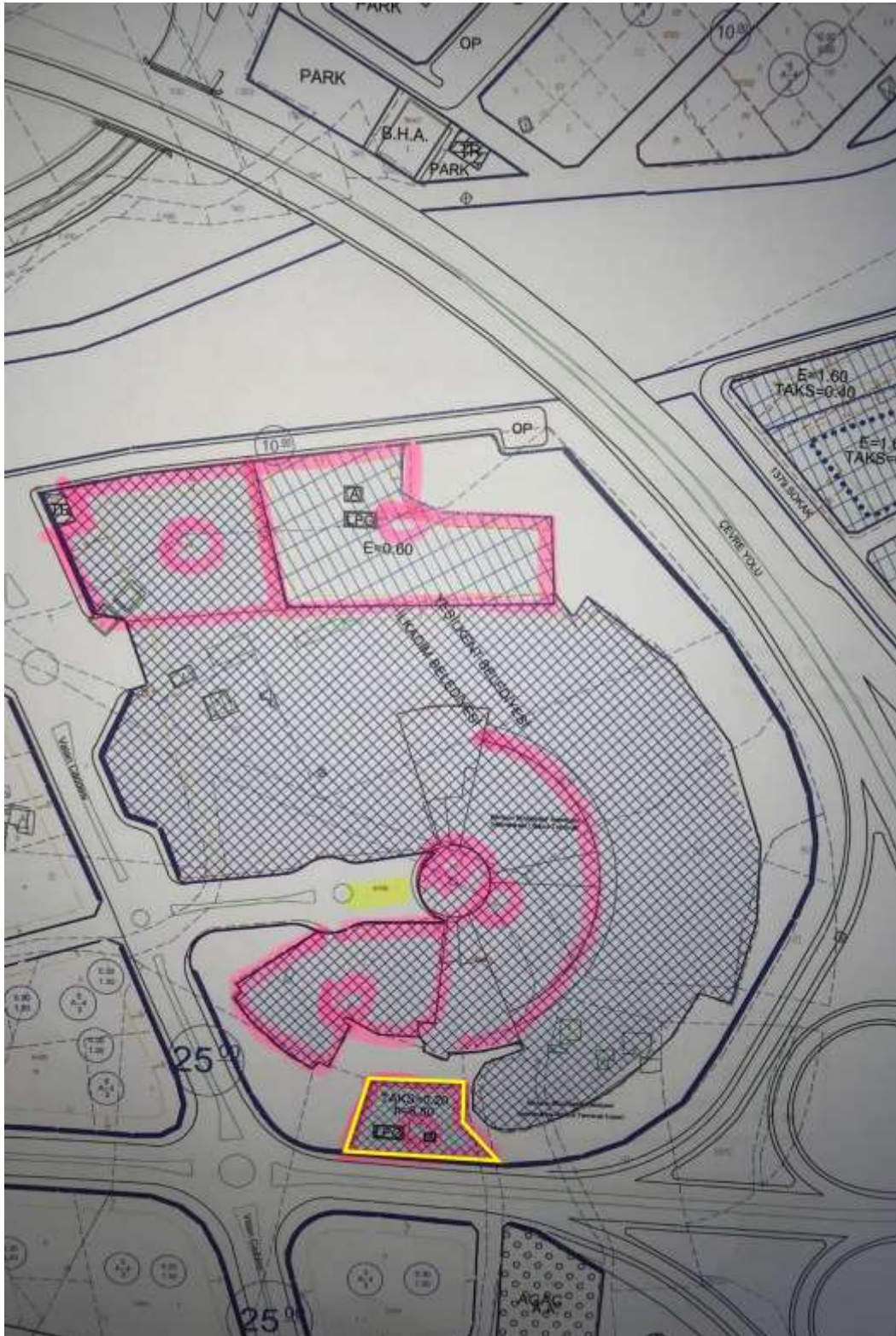
5070 sayılı Kanun Gereğince
İMZA ile imzalandığı tastik olunur
07/12/2017
Yasin İRGUT
Müdür Yardımcısı

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Diğer belgeyle aynı zamanda elektronik imza ile imzalandığından, bu belgeyle aynı zamanda güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Büyükdere Mah. Şehit Mehmet Sandıkçı Sok. No:1
Tel: 0(362)-444 19 19 Fax:
www.ilkadim.bel.tr

İrtibat : A.UZEL - Teknisyen
Tel:
www.ilkadim.bel.tr
EBYS Evrak No : 11469118





8 Nİ SAYFA

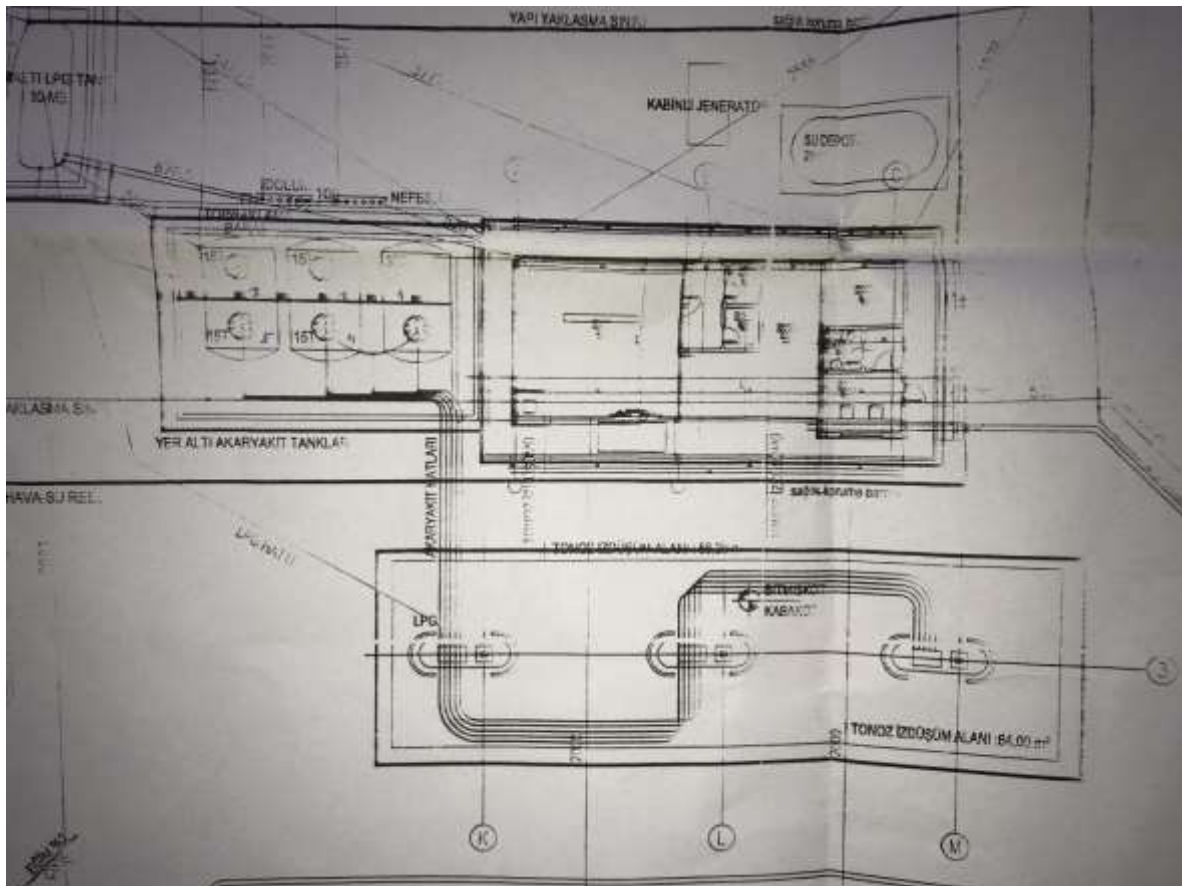
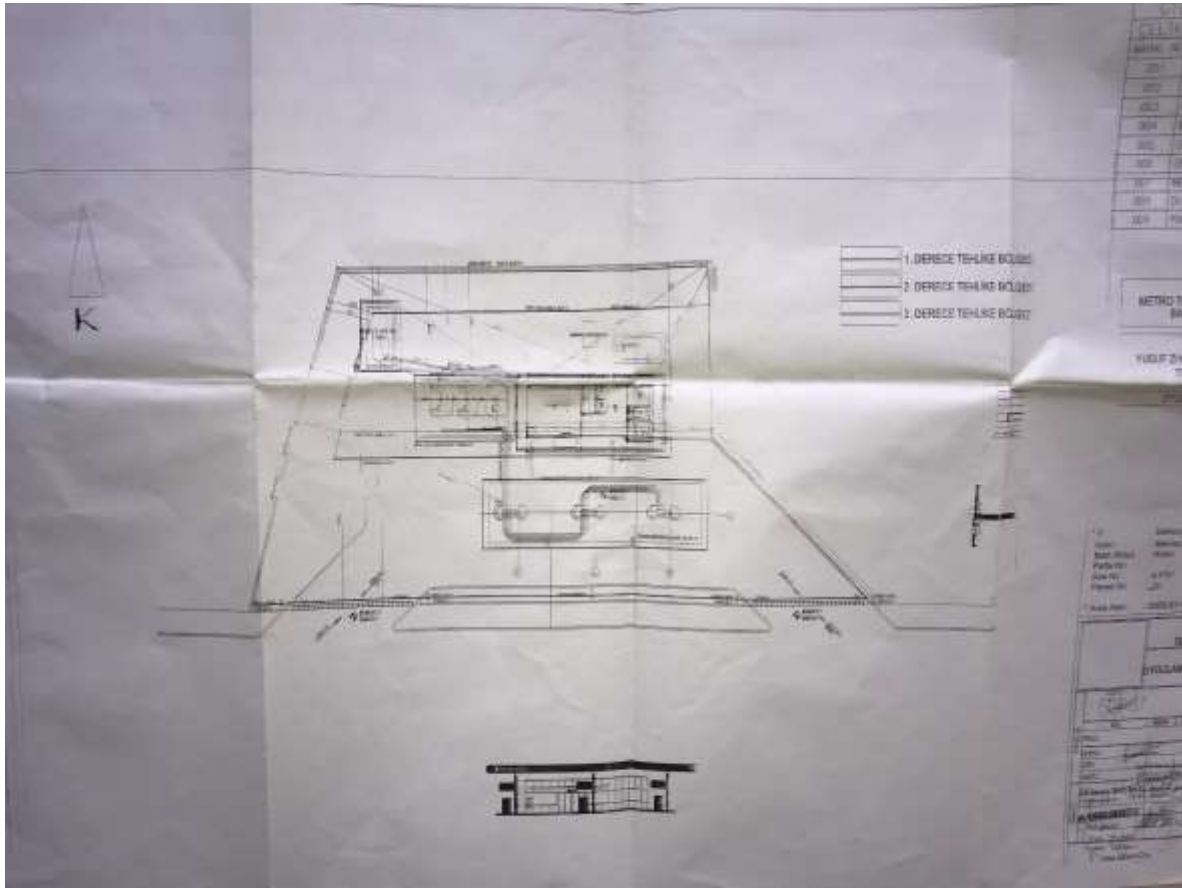
1. Kurum adı (kurum)		Büyükşehir Belediyesi		YAPI RUHSATI				527936	
2. Kurum yetkilisi (kurum)		3. Kurum yetkilisi (kurum)		4. Kurumun yetkilisi (kurum)	5. Ruhsatın alın tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no	
1. SAMSUN		MERKEZ		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yıkılma <input type="checkbox"/> 10. İnceleme	05.05.2008	02			
2. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Gözetim					
3. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 3. Yıkılma <input type="checkbox"/> 12. Akademi değişim					
4. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 4. Ek inme <input type="checkbox"/> 13. Fesih					
5. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 5. Ek inme <input type="checkbox"/> 14. Değişim inme					
6. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 6. Ek inme <input type="checkbox"/> 15. Değişim inme					
7. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 7. Ek inme <input type="checkbox"/> 16. Değişim inme					
8. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 8. Ek inme <input type="checkbox"/> 17. Değişim inme					
9. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 9. Ek inme <input type="checkbox"/> 18. Değişim inme					
10. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 10. Ek inme <input type="checkbox"/> 19. Değişim inme					
11. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 11. Ek inme <input type="checkbox"/> 20. Değişim inme					
12. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 12. Ek inme <input type="checkbox"/> 21. Değişim inme					
13. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 13. Ek inme <input type="checkbox"/> 22. Değişim inme					
14. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 14. Ek inme <input type="checkbox"/> 23. Değişim inme					
15. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 15. Ek inme <input type="checkbox"/> 24. Değişim inme					
16. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 16. Ek inme <input type="checkbox"/> 25. Değişim inme					
17. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 17. Ek inme <input type="checkbox"/> 26. Değişim inme					
18. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 18. Ek inme <input type="checkbox"/> 27. Değişim inme					
19. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 19. Ek inme <input type="checkbox"/> 28. Değişim inme					
20. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 20. Ek inme <input type="checkbox"/> 29. Değişim inme					
21. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 21. Ek inme <input type="checkbox"/> 30. Değişim inme					
22. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 22. Ek inme <input type="checkbox"/> 31. Değişim inme					
23. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 23. Ek inme <input type="checkbox"/> 32. Değişim inme					
24. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 24. Ek inme <input type="checkbox"/> 33. Değişim inme					
25. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 25. Ek inme <input type="checkbox"/> 34. Değişim inme					
26. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 26. Ek inme <input type="checkbox"/> 35. Değişim inme					
27. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 27. Ek inme <input type="checkbox"/> 36. Değişim inme					
28. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 28. Ek inme <input type="checkbox"/> 37. Değişim inme					
29. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 29. Ek inme <input type="checkbox"/> 38. Değişim inme					
30. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 30. Ek inme <input type="checkbox"/> 39. Değişim inme					
31. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 31. Ek inme <input type="checkbox"/> 40. Değişim inme					
32. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 32. Ek inme <input type="checkbox"/> 41. Değişim inme					
33. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 33. Ek inme <input type="checkbox"/> 42. Değişim inme					
34. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 34. Ek inme <input type="checkbox"/> 43. Değişim inme					
35. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 35. Ek inme <input type="checkbox"/> 44. Değişim inme					
36. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 36. Ek inme <input type="checkbox"/> 45. Değişim inme					
37. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 37. Ek inme <input type="checkbox"/> 46. Değişim inme					
38. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 38. Ek inme <input type="checkbox"/> 47. Değişim inme					
39. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 39. Ek inme <input type="checkbox"/> 48. Değişim inme					
40. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 40. Ek inme <input type="checkbox"/> 49. Değişim inme					
41. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 41. Ek inme <input type="checkbox"/> 50. Değişim inme					
42. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 42. Ek inme <input type="checkbox"/> 51. Değişim inme					
43. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 43. Ek inme <input type="checkbox"/> 52. Değişim inme					
44. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 44. Ek inme <input type="checkbox"/> 53. Değişim inme					
45. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 45. Ek inme <input type="checkbox"/> 54. Değişim inme					
46. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 46. Ek inme <input type="checkbox"/> 55. Değişim inme					
47. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 47. Ek inme <input type="checkbox"/> 56. Değişim inme					
48. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 48. Ek inme <input type="checkbox"/> 57. Değişim inme					
49. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 49. Ek inme <input type="checkbox"/> 58. Değişim inme					
50. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 50. Ek inme <input type="checkbox"/> 59. Değişim inme					
51. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 51. Ek inme <input type="checkbox"/> 60. Değişim inme					
52. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 52. Ek inme <input type="checkbox"/> 61. Değişim inme					
53. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 53. Ek inme <input type="checkbox"/> 62. Değişim inme					
54. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 54. Ek inme <input type="checkbox"/> 63. Değişim inme					
55. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 55. Ek inme <input type="checkbox"/> 64. Değişim inme					
56. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 56. Ek inme <input type="checkbox"/> 65. Değişim inme					
57. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 57. Ek inme <input type="checkbox"/> 66. Değişim inme					
58. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 58. Ek inme <input type="checkbox"/> 67. Değişim inme					
59. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 59. Ek inme <input type="checkbox"/> 68. Değişim inme					
60. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 60. Ek inme <input type="checkbox"/> 69. Değişim inme					
61. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 61. Ek inme <input type="checkbox"/> 70. Değişim inme					
62. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 62. Ek inme <input type="checkbox"/> 71. Değişim inme					
63. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 63. Ek inme <input type="checkbox"/> 72. Değişim inme					
64. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 64. Ek inme <input type="checkbox"/> 73. Değişim inme					
65. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 65. Ek inme <input type="checkbox"/> 74. Değişim inme					
66. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 66. Ek inme <input type="checkbox"/> 75. Değişim inme					
67. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 67. Ek inme <input type="checkbox"/> 76. Değişim inme					
68. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 68. Ek inme <input type="checkbox"/> 77. Değişim inme					
69. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 69. Ek inme <input type="checkbox"/> 78. Değişim inme					
70. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 70. Ek inme <input type="checkbox"/> 79. Değişim inme					
71. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 71. Ek inme <input type="checkbox"/> 80. Değişim inme					
72. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 72. Ek inme <input type="checkbox"/> 81. Değişim inme					
73. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 73. Ek inme <input type="checkbox"/> 82. Değişim inme					
74. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 74. Ek inme <input type="checkbox"/> 83. Değişim inme					
75. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 75. Ek inme <input type="checkbox"/> 84. Değişim inme					
76. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 76. Ek inme <input type="checkbox"/> 85. Değişim inme					
77. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 77. Ek inme <input type="checkbox"/> 86. Değişim inme					
78. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 78. Ek inme <input type="checkbox"/> 87. Değişim inme					
79. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 79. Ek inme <input type="checkbox"/> 88. Değişim inme					
80. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 80. Ek inme <input type="checkbox"/> 89. Değişim inme					
81. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 81. Ek inme <input type="checkbox"/> 90. Değişim inme					
82. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 82. Ek inme <input type="checkbox"/> 91. Değişim inme					
83. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 83. Ek inme <input type="checkbox"/> 92. Değişim inme					
84. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 84. Ek inme <input type="checkbox"/> 93. Değişim inme					
85. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 85. Ek inme <input type="checkbox"/> 94. Değişim inme					
86. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 86. Ek inme <input type="checkbox"/> 95. Değişim inme					
87. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 87. Ek inme <input type="checkbox"/> 96. Değişim inme					
88. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 88. Ek inme <input type="checkbox"/> 97. Değişim inme					
89. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 89. Ek inme <input type="checkbox"/> 98. Değişim inme					
90. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 90. Ek inme <input type="checkbox"/> 99. Değişim inme					
91. MERKEZ		YEŞİLKENT		<input type="checkbox"/> 91. Ek inme <input type="checkbox"/> 100. Değişim inme					

G100B / 14.50x5.48 m		
ÇELİK - TEK KATLI 76.17 m ²		
MAHAL NO	MAHAL ADI	ALAN
001	MARKET	32.32 m ²
002	HOL	2.71 m ²
003	BAY WC	1.86 m ²
004	BAYAN WC	1.86 m ²
005	OFİS	5.78 m ²
006	DEPO	5.40 m ²
007	MEKANİK ODA	7.47 m ²
008	DUŞ - WC	3.05 m ²
009	POMPASI	5.58 m ²

LGESİ
LGESİ
LGESİ

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

**SAMSUN
YUSUF ZİYA YILMAZ ŞEHİRLERARASI
OTOBÜS TERMİNALI**



TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ



HİZMET YETERLİLİK BELGESİ

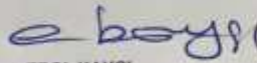
Belge No	:55-HYB-354
İlk Veriliş Tarihi	:14.01.2010
Son Geçerlilik Tarihi	:14.01.2018
Firmanın Adı	:MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş SAMSUN ŞUBESİ
Firmanın Adresi	:RÜZGARLIBAĞÇE M.Ş.ER C.KIRICIOĞLU S.KAVACK NO:6 BEYKOZ İSTANBUL/TÜRKİYE
Hizmet Yeri Adresi	:YUSUF ZIYA YILMAZ OTOBÜS TERMINALİ(TERMINAL DIŞI) KIRAN MAH.NO:184 YEŞİLKENT SAMSUN/TÜRKİYE
Sicil No	:446719

Verilen Hizmetin Kapsamı

1. TS 11939 (09.10.2013)SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG)- İKMAL İSTASYONU- KARAYOLU TAŞITLARI İÇİN-EMNİYET KURALLARI STANDARDINA UYGUN HİZMET VEREN 1 Adet 10 m3 Yeraltı Tankı, 1 Adet Dispenser (2 Tabancalı)
* OMV PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ A.Ş. BAYİİ (1263641)
(26.12.2014) (POGAZ) MARKALI
2. TS 12820 (19.07.2006)AKARYAKIT İSTASYONLARI - EMNİYET GEREKLERİ STANDARDINA UYGUN HİZMET VEREN 1 Adet 30 m3 + 4 Adet 15 m3 Akaryakıt Tankı (Toplam : 90000 Lt), 2 Adet Akaryakıt Dispenseri 8'er tabancalı
* OMV PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ BAYİİ (1263641)
(09.02.2012) (PETROL OFİSİ) MARKALI

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

11.01.2017



EROL KAYGI

SAMSUN BELGELENDİRME MÜDÜRÜ



Organize Sanayi Bölgesi Erdoğan Cebeci Bulvarı Sosyal Tesisler Alanı Kutlukent SAMSUN Telefon: 0-362-266 40 22 Santral: 0-362-266 40 25-21 Faks: 0-362-266 40 23



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.

Samsun dış LPG



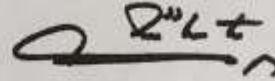
**T.C.ENERJİ PIYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

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.

Samsun ili

№ 42186

01 Eylül 2014



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

**BAYILIK LİSANSI
(İstasyonlu)**

Lisans No : BAY/939-82/27394

Tarih : 16/03/2010

Bu lisans; Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' ne Samsun İli, Merkez Kıran Mah. No:184 Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal Dışı, Ada:6490, Parsel:20) adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 16/03/2010 tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.

Hasan KÖKTAŞ
Başkan



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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: HAYDAR ERBAÇA		Tarih: 12/12/2017 10:35:39 AM	
MakbuzNo: 05761782731		DefterNo: 20171212000766	
		BaşvuruNo: 87273	
Teslimat Tipi:	Ana Teslimat	Ada/Parsel:	4480/20
Teslimat ID:	1972829	Yüzölçümü(2):	2069.36
İl/ilçe:	SAMSUN/İSKANIN	Ana Teslimat Statüsü:	AKARYANIS SERVİS İSTASYONU
Kurum Adı:	İlkeçim TM		
Mahalle/Söy Adı:	KIRAN M		
Notlar:			
Çıkış/Sayfa No:	19/1973		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edişme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(K1) 12078696	(EP:6650410) AYRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050066322	-	1 / 1	2069.36	İlkeçim TM Satış 18/02/2011 - 2446	-
Ş/B/E	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye		
İvazlık	İvazlık hakkı vardır. (15 yıl)	(EP:7205816) ÖMÜ PETROL ORTAK A.Ş. VKN:7250015048,	İlkeçim TM 31/03/2005 - 7721	-		